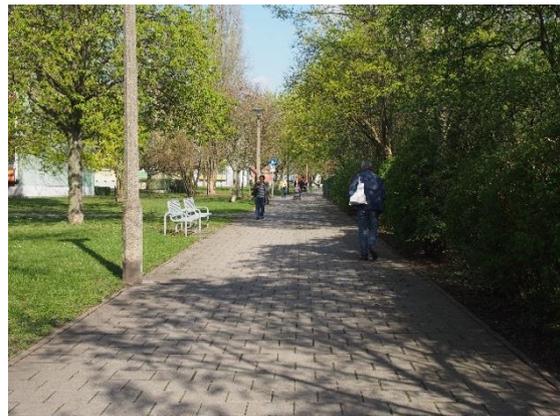


Städtebaulicher Rahmenplan

Gebiete Rosenfelder Ring / Gensinger Viertel

Berlin-Lichtenberg



Städtebaulicher Rahmenplan

Gebiete Rosenfelder Ring / Gensinger Viertel

Berlin-Lichtenberg

Auftraggeber

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Bürgerdienste und Arbeit

Stadtentwicklungsamt

Fachbereich Stadtplanung

Alt Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

Betreuung: Gruppe Lichtenberg Mitte

Clemens Radke

Christopher Brandes

Auftragnehmer

Büro STADTLANDPROJEKTE

Dipl. Ing. Bauassessor Georg Balzer, freischaffender Stadtplaner

Langhansstraße 86, 13086 Berlin

Telefon 030 440 508 66

mail@stadtlandprojekte.de

Bearbeitung

Christiane Brosche

Destina Ergin

Georg Balzer

Dezember 2022

Inhalt

1. Räumliche Lage und funktionale Einordnung des Untersuchungsraumes	3
1.1 Kurzer Rückblick auf die Planungsgeschichte des Untersuchungsraumes	3
1.2 Planerische Rahmenbedingungen	5
1.2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes.....	5
1.3 Stadtumbau Ost und sonstige städtebauliche Veränderungen seit 2006.....	5
1.3.1 Umgesetzte städtebauliche Vorhaben im Stadtumbau Ost.....	5
1.3.2 Sonstige Veränderungen seit 2006	6
2. Bevölkerung	8
2.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2020	8
2.2 Altersstruktur	10
2.3 Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung	11
2.3.1 Bevölkerungsprognose in Lichtenberg und Lichtenberg Mitte für den Zeitraum 2020 bis 2030	11
2.3.2 Mögliche Entwicklungstrends in den Teilgebieten Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel	12
2.4 Schlussfolgerungen	14
3. Wohnen	15
3.1 Wohnungsbestand und Wohnungseigentümer.....	15
3.2 Zuwachs des Wohnungsbestands seit 2005/2006.....	15
3.3 Wohnbaupotenziale	16
3.4 Schlussfolgerungen	17
4. Soziale Infrastruktur	18
4.1 Kindertagesstätten	18
4.1.1 Teilraum Rosenfelder Ring.....	18
4.1.2 Teilraum Gensinger Viertel	19
4.1.3 Vorliegende Planungen für beide Teilräume	20
4.1.4 Handlungsempfehlungen.....	20
4.2 Schulen	21
4.2.1 Bestand und Bedarf Teilraum Rosenfelder Ring	21
4.2.2 Bestand und Bedarf Teilraum Gensinger Viertel.....	22
4.2.3 Vorliegende Planungen für beide Teilräume	23
4.2.4 Handlungsempfehlungen.....	23
4.3 Angebote für Senioren	24
4.3.1 Bestand und Planung in beiden Teilräumen	24
4.3.2 Handlungsempfehlungen für beide Teilräume	24

4.4. Freizeit und Kultur	25
4.4.1 Bestand und Planung in beiden Teilräumen	25
4.4.2 Handlungsempfehlungen für beide Teilräume	25
5. Freiraum	26
5.1 Bestand im Teilraum Rosenfelder Ring.....	26
Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 32 Rosenfelder Ring	28
5.2 Bestand Teilraum Gensinger Viertel	29
Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 33 Gensinger Straße	31
5.3 Vorschläge zur Flächenaufwertung von öffentlichen Freiflächen im Gebiet Rosenfelder Ring	32
5.4 Schlussfolgerungen	40
6. Verkehr	41
6.1 Bestand Teilraum Rosenfelder Ring	41
6.2 Bestand Teilraum Gensinger Viertel	41
6.3 Verkehrs- und Lärmbelastung in den Gebieten	42
6.4 Schlussfolgerungen	42
7. Einzelhandel und Arbeitsplätze / Nutzungen	43
7.1 Bestand Rosenfelder Ring.....	43
7.2 Bestand Gensinger Viertel	43
7.3 Schlussfolgerungen / Handlungsschwerpunkte / räumliche Verteilung	44
8. Handlungsschwerpunkte aus gutachterlicher Sicht	45
9. Städtebauliche Entwicklung der Plangebiete	47
9.1 Entwicklungskonzept für den Teilraum Rosenfelder Ring	48
Schlussfolgerungen.....	49
Erläuterungen zum Konzeptplan	49
9.2 Entwicklungskonzept für den Teilraum Gensinger Viertel.....	51
Schlussfolgerungen.....	52
Erläuterungen zum Konzeptplan	52
9.3 Zusammenfassung.....	54
10. Beteiligung von Organisationseinheiten (OE) und Fachbereichen des Bezirksamtes Lichtenberg.....	55

1. Räumliche Lage und funktionale Einordnung des Untersuchungsraumes

Abb.1: Verortung im Stadtbild



Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Ortsteil Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg und grenzt östlich unmittelbar an den Bezirk Marzahn-Hellersdorf an. Unterteilt ist das Gebiet in die für sich eigenständigen Wohngebiete Rosenfelder Ring (westlicher Bereich) und Gensinger Viertel (östlicher Bereich), die durch die Rhinstraße voneinander getrennt sind.

Beide Teilräume befinden sich in einer ausgesprochenen Insellage; sie werden im Norden von Bahnflächen umschlossen und im Süden durch die großräumige Straßenverbindung Alt-Friedrichsfelde (Teilstück der B1/B5) begrenzt.

Die trennenden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen Alt-Friedrichsfelde und Rhinstraße bilden gleichzeitig das Grundgerüst für die Erschließung und Einbettung des Gebietes in das gesamtstädtische Straßennetz. Für den Quell- und Zielverkehr sind die Wohngebiete nur über nachgeordnete Straßen zu erreichen, die jeweils von der Rhinstraße sowie der Straße Alt-Friedrichsfelde zu erreichen sind.

An das Netz des ÖPNV besteht für beide Teilräume folgende Anbindung:

- S-Bahn (DB), Station Friedrichsfelde Ost,
- (Metro)Tram (Stationen S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost und Alt-Friedrichsfelde/Rhinstraße),
- Busnetz der Berliner Verkehrsbetriebe BVG, wodurch die Wohngebiete besonders auch am Rande gut erschlossen werden.

Es bestehen funktionale Verflechtungen zu den südwestlich gelegenen Stadtteilen „Neu-Lichtenberg“ und Friedrichsfelde Süd“.

1.1 Kurzer Rückblick auf die Planungsgeschichte des Untersuchungsraumes

Gebiet Rosenfelder Ring

Das Teilgebiet Rosenfelder Ring besitzt durch die Errichtung von Gebäuden in mehreren Bauphasen ein gewisses Maß an Heterogenität. Errichtet wurde das Wohngebiet ab etwa 1965 nach dem Leitbild der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“. Folgende Merkmale sind heute kennzeichnend:

- Gründerzeitliche Bebauung im Zuge der Straße Alt-Friedrichsfelde bildet den südlichen Rand des Gebietes.

- Nördlich davon wird ab ca. 1965 mit dem Straßenzug des Rosenfelder Ringes die innere ringförmige Erschließung angelegt, mit einem Anschluss an die Rhinstraße.
- Innerhalb der Ringstraße werden sieben viergeschossige Wohnzeilen eingefügt, östlich und als südlicher Abschluss 10-geschossige Zeilenbauten. Zur Rhinstraße hin werden Anfang der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts drei 10-geschossige Zeilenbauten errichtet, die damit deutlich die Gebietsgrenze in östlicher Richtung markieren.
- Um die mittig eingeordnete Fußgängerpromenade befinden sich Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte, Seniorenwohnanlage, Ärztehaus) und ein Quartierspark.
- Im Norden bilden Garagenbauten den Abschluss zwischen Rosenfelder Ring und dem angrenzenden Bahngelände.

Gensinger Viertel

Das Wohngebiet Gensinger Viertel wirkt durch seine verschiedenen Entwicklungsphasen insgesamt sehr heterogen. Es ergeben sich städtebaulich eigenständig gestaltete Bereiche, die aus den unterschiedlichen Bauphasen resultieren:

- Spät-gründerzeitliche viergeschossige Wohngebäude mit einer Blockrandorientierung bilden einen Wohnbereich am Südwestrand der Marzahner Chaussee.
- Die Grünflächen (Kleingartenanlage, Friedhof) am Westrand des Gensinger Viertels gehören zu den ursprünglichen Strukturen des Dorfes Friedrichsfelde (bis 1699 Rosenfelde) und unterbrechen den Bebauungszusammenhang zwischen den angrenzenden Wohnbereichen Rhinstraße und Gensinger Straße.
- Der Gebäudekomplex zwischen Hohenschönhauser Weg, Marzahner Chaussee und Seddiner Straße bildet einen eigenständigen Wohnbereich bestehend aus viergeschossigen teils freistehenden, teils in geschlossener Bauweise errichteten Gebäuden mit einem begrünten Innenhof (errichtet nach 1990).
- Ab ca. 1980 wurde das Gebiet durch den DDR- Wohnungsbau umgestaltet. Als Höhendominanten wurden an den Kreuzungsbereich Alt-Friedrichsfelde und Nahe des Gebietszentrums Wohnhochhäuser errichtet. Verbindend und abgrenzend zur Straße Alt-Friedrichsfelde ist eine langgestreckte elfgeschossige Zeile (WBS 70) errichtet worden, an die sich zwei großmaßstäblich gestaltete Innenhöfe anschließen, wobei im westlichen Hof eine Kindertagesstätte und südlich des östlichen Hofes die Grundschule integriert ist.

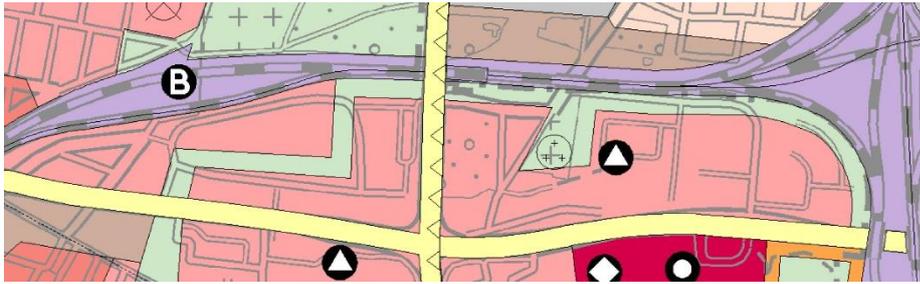
Gemeinsame Merkmale der Teilräume

Trotz ihrer sehr unterschiedlichen Prägung durch die Gebäude besitzen die Teilgebiete folgende Gemeinsamkeiten:

- Die Teilgebiete befinden sich in einer abseitigen Lage im Stadtraum, die sich aufgrund der sie umschließenden Magistralen und Bahnflächen ergibt, die das Erreichen der Gebiete erschweren.
- In jedem Gebiet gibt es nur wenige Zufahrten in das Gebietsinnere (das Teilgebiet Rosenfelder Ring kann durch die Zufahrt von der Rhinstraße aus und den Zufahrten Rosenfelder Ring und Löwenberger Straße erreicht werden. Das Teilgebiet Gensinger Viertel kann ebenfalls von drei öffentlichen Straßen mit dem PKW erreicht werden: von der B1/B5 über die Gensinger Straße, von der Rhinstraße in die Seddiner Straße sowie von Norden über die Marzahner Chaussee).
- Beide Gebiete sind daher in Bezug auf ihre Nutzung auf ihre Bewohner orientiert.
- In Bezug auf das städtebauliche Leitbild sind beide Teilgebiete mit einer Innenorientierung ausgestattet: Das Gebiet Rosenfelder Ring mit der Promenade, an der die verbliebenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur angelegt sind; im Gensinger Viertel sind es die in die Wohnbereiche hinführende Straßen und Wege.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin



1.2.1 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP) sind folgende Nutzungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt¹:

- Wohnbauflächen nach Typen mit einer Geschossflächenzahl bis 1,5
- übergeordnete Hauptverkehrsstraßen (Rhinstraße, B1 / B5)
- Grünflächen (Friedhof Gensinger Viertel)
- Grünzüge (Promenade Rosenfelder Ring, Grünzug entlang der Bahngleise im Gensinger Viertel)
- Gemeinbedarfsfläche (Adam-Ries-Grundschule)
- Vorranggebiet für Luftreinhaltung im Bereich der Rhinstraße

1.3 Stadtumbau Ost und sonstige städtebauliche Veränderungen seit 2006

Das Stadtumbaugebiet Friedrichsfelde unterteilt sich im Wesentlichen in fünf Planungsräume, von denen zwei der Rosenfelder Ring und das Gensinger Viertel sind. Im Vordergrund des Stadtumbau Osts lag neben der Wiederbelebung der historischen Friedrichsfelder Mitte (um die Alfred-Kowalke-Straße) die Aufwertung der öffentlichen Räume und Grünflächen sowie die Aufwertung der soziokulturellen Einrichtungen des Stadtumbaugebietes. Innerhalb von 14 Jahren wurden Stadtumbau- Vorhaben realisiert, zu denen auch die Folgenden im Untersuchungsgebiet gehören (siehe Abb. 3 auf der übernächsten Seite):

1.3.1 Umgesetzte städtebauliche Vorhaben im Stadtumbau Ost

1. Umgestaltung des ehemaligen Schulgeländes im Rosenfelder Ring 39 nach Abriss der Schule zu einem Quartierspark; Neugestaltung der Flächen der ehemaligen Grundschule zu Park- und Spielflächen unter Einbeziehung des Schulsportplatzes (2010 bis 2011); eine Besonderheit stellt der sogenannte Mädchentreff dar, ein eigens für Mädchen gestalteter Bereich. Hinweis: An diesem Standort wird zukünftig wieder eine Schule gebaut. Mehr Informationen dazu sind im Kapitel 4.2.3 zu finden.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2021): Flächennutzungsplan Berlin. Stand 11/2021.

2. Errichtung der Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Haus der 2 Türen“ mit zugeordneten Freiflächen in der Gensinger Straße 56A von 2010 bis 2011; damit wird das Angebot an Soziokulturellen Einrichtungen im Gebiet verbessert. Zum Zeitpunkt Juni 2022 ist das Gebäude von dem sozialistischen Jugendverband JFE Falkenburg bezogen, der dort eine offene Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung betreibt, und gegenüberliegend die Jugendfreizeiteinrichtung Orange Flip des Humanistischen Verband Berlin.
3. Bau von zwei Querungshilfen am Übergang Seddiner Straße / S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (2013); damit wird das Überqueren der Straße und somit die Erreichbarkeit des S-Bahnhofs Friedrichsfelde Ost erleichtert.
4. Umgestaltung der Außenanlagen der Adam-Ries-Schule (2013 bis 2014); Bau einer neuen Sportanlage mit einem differenzierten und altersgerechten Angebot für den Sportunterricht.
5. Kita Gensinger Straße: seit 2008 betreibt neben dem Albert-Schweizer-Kinderdorf e.V. das Familien- und Begegnungszentrum „Die Brücke“ den Standort Gensinger Straße 58.

1.3.2 Sonstige Veränderungen seit 2006

6. Fertigstellung des Geschäftshauses am S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (11/2006)
7. Bau von 25 privaten Reihenhäusern im Rosenfelder Ring 63, auf einem ehemaligen Schulgrundstück (Fertigstellung 2015), die eine neue Komponente in das Wohngebiet bringen (private Einzelhausbauten mit Steildach).
8. Abriss des Wohngebietszentrums in der Gensinger Straße (2015; ursprünglich leerstehende Gebäude: Kaufhalle, Gaststätte Kalinka, Dienstleistungsgebäude): Bau von 75 Reihenhäusern.
9. Inbetriebnahme der Kita Gensinger Straße 60 („Schlaue Füchse“) mit derzeit 162 Plätzen um den Bedarf an Kita-Plätzen im Quartier zu decken (ab 08/2016)
10. Fertigstellung eines elfgeschossigen Wohnhochhauses (09/2017) mit 113 Wohneinheiten durch die HOWOGE im Rosenfelder Ring 13 auf dem ehemaligen Gelände einer Kaufhalle
11. Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 223 WE als Erweiterung der Wohnsiedlung „Friedrichsfelder Viertel“ (Gensinger Straße nördlich 103) im Jahr 2017
12. Errichtung eines Wohnquartiers bestehend aus 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 420 WE, entlang Rosenfelder Straße, Rosenfelder Ring, Löwenberger Straße (2020-2021).
13. Alt-Friedrichsfelde / Löwenberger Straße: Errichtung eines Wohnneubaus mit 89 WE. Fertigstellung 2022/2023.

2. Bevölkerung

2.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen bis 2020

Die Plangebiete umfassen zum Zeitpunkt 12/2020 insgesamt rund 12.500 Einwohner, was etwa 4,2 % der Lichtenberger Bevölkerung entspricht². Im Plangebiet Rosenfelder Ring liegt die Einwohnerzahl bei 5.824, im Plangebiet Gensinger Viertel bei 6.756 (Stand 12/2020)³.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Einwohnerzahl vom Zeitraum 2015 bis 2020. Zu beachten ist, dass für den Teilraum Rosenfelder Ring die Gebietsabgrenzung im LOR-Bereich etwas größer ist als die des Planungsgebiets Rosenfelder Ring. Insofern sind die abgebildeten Zahlenreihen für den Rosenfelder Ring als Orientierung zu verstehen.⁴

Tab. 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen⁵

Jahr	Einwohner Rosenfelder Ring	Einwohner Gensinger Viertel	Insgesamt	Veränderung [%]	Veränderung absolut
2015	5.336	5.914	11.250	7,42	777
2016	5.448	5.980	11.428	1,58	178
2017	5.532	6.544	12.076	5,67	648
2018	5.507	6.692	12.199	1,02	123
2019	5.457	6.739	12.196	-0,02	-3
2020	5.824	6.756	12.580	3,15	384

Die Zahl der Einwohner ist im Jahr 2017 stark gestiegen, vermutlich durch folgende Neubauprojekte (bei Wohnungsbelegung von zwei Einwohnern/Wohneinheit; eigene Einschätzung):

- Rosenfelder Ring: Das Neubauprojekt der HOWOGE mit 113 Wohneinheiten wurde 2017 fertiggestellt. Die Einwohnerzahl ist um 226 auf etwa 5.642 Einwohner gestiegen.
- Gensinger Viertel: Durch zwei Neubauprojekte (75 Reihenhäuser im Achterkastell/Gensinger Straße sowie 3 MFH mit 223 WE in der Gensinger Straße 11 bis 34) ist die Einwohnerzahl um 670 auf 6.552 Einwohner gestiegen.

Zwischen den Jahren 2019 und 2020 gab es im Gebiet Rosenfelder Ring einen weiteren starken Bevölkerungsanstieg um 6,7%⁶. In den Jahren 2020 und 2021 wurde ein neues Quartier westlich des Rosenfelder Rings (außerhalb des Planungsgebiets) fertiggestellt. Dieses Quartier setzt sich aus 3 MFH mit einer eigens geschätzten Einwohnerzahl wie folgt zusammen⁷:

- Löwenberger Straße 3 / 5: Teil 1 des neuen Wohnquartiers mit 166 WE wurde 2020 fertiggestellt.
- Rosenfelder Ring 150: Teil 2 des neuen Wohnquartiers mit 76 WE wurde 2020 fertiggestellt.
- Rosenfelder Straße 24: Teil 3 des neuen Wohnquartiers mit 64 WE wurde 2021 fertiggestellt.

² Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (08/2021): Kurzporträt Stadtteil Friedrichsfelde Nord, S. 2.

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2020.

⁴ Eine Abgrenzung des Planungsgebiets vom LOR Rosenfelder Ring ist methodisch derzeit nicht möglich. Vernachlässigbar ist der Größenunterschied jedoch insofern, als dass Wohnungsbau und Zuzug innerhalb des LOR Gebietes ebenfalls Einfluss übt auf das Planungsgebiet hinsichtlich sozialer Infrastruktur wie bspw. der Schulentwicklung.

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2015 / 2016 / 2017 / 2018 / 2019 / 2020.

⁶ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (08/2021): Kurzporträt Stadtteil Friedrichsfelde Nord, S. 2.

⁷ Die Schätzung basiert auf der Annahme einer Wohnungsbelegung von 2 Personen pro Wohneinheit.

Auch wenn diese Neubauprojekte außerhalb des Planungsgebietes liegen, sind sie nicht getrennt davon zu betrachten. Der Einfluss auf den Bedarf an Plätzen der sozialen Infrastruktur sowie im Grün-/Freiraum wirkt sich auf das gesamte LOR-Gebiet Rosenfelder Ring aus. Wenn man diese Entwicklungen also in die Bevölkerungszahlen mit einbeziehen möchte, dann kann von einem weiteren Anstieg der Gesamtbevölkerung um 740 Personen bis 2022 ausgegangen werden.

Zwischen 2015 und 2020 haben beide Gebiete Gensinger Viertel (+14,2%) und Rosenfelder Ring (+9,1%) hohe Bevölkerungszuwächse verzeichnet. Für den Anstieg können neben den Neubauprojekten auch andere folgende Gründe ausschlaggebend sein:

- Abbau von Leerstand: So wie in anderen Wohngebieten Berlins hat sich der Leerstand an Wohneinheiten deutlich reduziert. Es kann davon ausgegangen werden, dass im Untersuchungsgebiet inzwischen alle Wohnungen vermietet sind.
- Demografischer Wandel: Gegenwärtig leben viele ältere Haushalte mit zwei und weniger Personen je Haushalt in den Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Haushalte überwiegend in Wohnungen mit zwei und drei Räumen leben. Gegenwärtig und künftig werden vermehrt junge Haushalte, auch mit Kindern, ins Gebiet ziehen, wobei sich dann die Belegung ändern wird. Ausgegangen wird dann von einer Haushaltsgröße, die mindestens der Raumgröße der Wohnung entspricht.

2.2 Altersstruktur

Die folgende Tabelle zeigt den Wandel der Altersstruktur von 2015 bis 2020:

Tab. 2: Die Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in den Plangebieten⁸

Altersgruppe	Rosenfelder Ring				Gensinger Viertel			
	2015	2018	2020	Anteil [%] (2020)	2015	2018	2020	Anteil [%] (2020)
Unter 6 Jahre	259	228	259	4,4	414	514	531	7,9
6- unter 15 Jahre	257	264	306	5,3	450	564	614	9,1
15- unter 18 Jahre	53	78	110	1,9	119	148	152	2,2
18- unter 27 Jahre	734	732	767	13,2	658	691	647	9,6
27- unter 45 Jahre	1.452	1.761	1.987	34,1	1.585	2.121	2.190	32,4
45- unter 55 Jahre	609	533	523	9,0	694	626	632	9,4
55- unter 65 Jahre	511	577	553	9,5	767	712	684	10,1
65 Jahre und älter	1.461	1.334	1.319	22,6	1.227	1.316	1.306	19,3
Summe	5.336	5.507	5.824	100,0	5.914	6.692	6.756	100,0

Die Bewohnerverteilung nach Altersgruppen zeigt, dass in beiden Planungsgebieten die größte Bevölkerungsgruppe im Jahr 2020 die der 27 bis 45-Jährigen ist. Gleichzeitig weist diese Altersgruppe ein kontinuierliches Wachstum auf, ohne bemerkenswerte Abnahme der Altersgruppe U27. Hieraus lässt sich schlussfolgern, dass die Zuwächse vor allem durch Zuzug entstanden sind.

Insgesamt bleiben die Gebiete noch von Menschen in der Altersgruppe ab 45 aufwärts geprägt. Im Rosenfelder Ring weist diese Gruppe ganze 41 % auf. Die absolute Zahl dieser Altersgruppe bleibt stabil, ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung verringert sich jedoch allmählich. Dies ist auch dem ausbleibenden Zuwachs von 45 bis 55-Jährigen im Zeitraum 2015 bis 2018 zuzuschreiben.

Der Gesamtanteil der Kinder im Rosenfelder Ring bis 15 Jahren ist mit 9,7 % zwar deutlich geringer, erlebt insgesamt in den vergangenen Jahren jedoch einen Anstieg.

Im Plangebiet Gensinger Viertel verhält es sich ähnlich. Etwa ein Drittel der Bevölkerung stellen die 27 bis 45-jährigen, und die Menschen der Gruppen ab 45 den Großteil mit etwa 38 %. Der Kinderanteil im Alter bis 15 Jahre ist mit rund 17 % deutlich höher als der im Rosenfelder Ring. Auch im Gensinger Viertel nimmt der Anteil der Bevölkerung ab 45 stetig ab. Zwischen 2018 und 2020 gab es keinen Nachzug an 55 bis 65-Jährigen, und der Abwärtstrend der Ü55-Jährigen nahm auch 2020 weiter zu.

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2015 / 2018 / 2020

Die Entwicklung der Altersgruppen lässt auf Folgendes schließen:

- Zuzug durch vornehmlich junge Menschen, die bereits im Berufsleben stehen,
- Zuzug von jungen Familien bzw. Familiengründern,
- Anteil der Ü65-Jährigen wird in den Folgejahren weiterhin abnehmen → Angebote für Ältere sollte dennoch vorhanden bleiben, da die absolute Zahl weiterhin hoch bleibt,
- Anteil der Kleinkinder wird in den Folgejahren zunehmen → Betreuungsplätze und Schulplätze werden stärker nachgefragt.

Nach Beziehen der zuletzt fertig gestellten Wohnhäuser in 2021 wird es wahrscheinlich nochmal zu einem Anstieg junger Familien im Gebiet kommen, die in den vorliegenden Daten noch nicht erfasst sind. Aufgrund dessen ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Betreuungs- und Schulplätzen, dem unbedingt nachgegangen werden muss.

2.3 Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung

2.3.1 Bevölkerungsprognose in Lichtenberg und Lichtenberg Mitte für den Zeitraum 2020 bis 2030

Um eine Einschätzung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in den Planungsgebieten zu treffen werden von der Stadt Berlin vorhandene Daten zur Bevölkerungsentwicklung sowie -prognose verwendet.

Tab. 3: Bevölkerungsprognose Berlin und Lichtenberg 2020 bis 2030⁹

Jahr	Bevölkerungsprognose			
	Einwohner Berlin	Veränderung [%]	Einwohner Lichtenberg	Veränderung [%]
2020	3.795.177	-	296.837	-
2022	3.837.224	1,11	306.612	3,29
2025	3.888.386	1,33	311.327	1,54
2030	3.925.000	0,94	313.113	0,57
Summe		3,42		5,48

Es wird bis zum Jahr 2030 in Lichtenberg mit einem Einwohnerzuwachs von 5,48 % (von 296.837 Einwohnern im Jahr 2020 auf 313.113 Einwohner im Jahr 2030) gerechnet, wobei in den verschiedenen Ortsteilen des Bezirks Lichtenberg mit unterschiedlichen Wachstumsentwicklungen zu rechnen ist.¹⁰ Absolut werden in Lichtenberg im Jahr 2030 etwa 16.276 Menschen mehr wohnen als in 2020. Das größte Wachstum wird bis Ende des Jahres 2022 erwartet und schwächt sich danach ab.

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030, S. 13.

¹⁰ Ebd., S. 12.

Tab. 4: Bevölkerungsprognose Lichtenberg und Lichtenberg-Mitte 2020 bis 2030¹¹

Jahr	Bevölkerungsprognose			
	Einwohner Lichtenberg	Veränderung [%]	Lichtenberg-Mitte	Veränderung [%]
2020	296.837	-	75.958	-
2022	306.612	3,29	76.701	0,98
2025	311.327	1,54	77.006	0,40
2030	313.113	0,57	77.134	0,17
Summe		5,48		1,55

Der Prognoseraum Lichtenberg-Mitte umschließt die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) Neu-Lichtenberg, Friedrichsfelde Nord und Friedrichsfelde Süd. Der Entwicklungstrend hier weicht deutlich vom Trend des Großbezirks ab: während Lichtenberg sich um 5,48 % vergrößert, wächst Lichtenberg-Mitte im gleichen Zeitraum voraussichtlich nur um 1,55 %. In absoluten Zahlen entspricht das ca. 1.177 Einwohnern.

Aufgrund des abweichenden Trends zwischen Großbezirk und Prognoseraum wird in der folgenden Annahme zum Bevölkerungswachstum in den Planungsgebieten mit dem Trend den Prognoseraums Lichtenberg-Mitte gerechnet.

2.3.2 Mögliche Entwicklungstrends in den Teilgebieten Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel

Wird der Trend der Entwicklung der Einwohnerzahlen von Lichtenberg und Lichtenberg-Mitte auf die aktuelle Einwohnerzahl der Teilgebiete Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel übertragen, so ergeben sich folgende Auswirkungen der Prognosewerte für die Entwicklung der Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2030:

Tab. 5: Bevölkerungsprognose Rosenfelder Ring 2020 bis 2030

Jahr	Rosenfelder Ring				Differenz zwischen den Prognosewerten
	Veränderung Lichtenberg [%]	Annahmewert nach Lichtenberg	Veränderung Lichtenberg-Mitte [%]	Annahmewert nach Lichtenberg-Mitte	
2020	-	5.824	-	5.824	-
2022	3,29	6.016	0,98	5.881	+135
2025	1,54	6.108	0,40	5.904	+204
2030	0,57	6.143	0,17	5.914	+229
Summe	5,48		1,55		

¹¹ Ebd., Pronoserräume des Bezirks Lichtenberg.

Tab. 6: Bevölkerungsprognose Gensinger Viertel 2020 bis 2030

Jahr	Gensinger Viertel				Differenz zwischen den Prognosewerten
	Veränderung Lichtenberg [%]	Annahmewert nach Lichtenberg	Veränderung Lichtenberg-Mitte [%]	Annahmewert nach Lichtenberg-Mitte	
2020	-	6.756	-	6.756	-
2022	3,29	6.978	0,98	6.822	+156
2025	1,54	7.086	0,40	6.849	+237
2030	0,57	7.126	0,17	6.861	+266
Summe	5,48		1,55		

Somit ergeben sich folgende Prognosewerte für die Teilgebiete im Jahr 2030:

1. Nach aktuellem Lichtenberger Entwicklungstrend steigt die Einwohneranzahl im Rosenfelder Ring von 5.824 um 319 Einwohner auf 6.143; nach dem Entwicklungstrend in Lichtenberg-Mitte steigt die Einwohneranzahl um 90 auf 5.914.
2. Nach aktuellem Lichtenberger Entwicklungstrend steigt die Einwohnerzahl im Gensinger Viertel von 6.756 um 370 Einwohner auf 7.126; nach dem Entwicklungstrend in Lichtenberg-Mitte steigt die Einwohnerzahl um 105 auf 6.861

Aus den Prognosen ist ein Bevölkerungszuwachs in beiden Teilgebieten zu verzeichnen. Die Differenz zwischen den Prognosewerten je nach Trend aus Lichtenberg und Lichtenberg-Mitte ist jedoch hoch. Aufgrund der Bezirksgröße und kleinräumigen Unterschiede zwischen den Ortsteilen wurde bereits auf solche Abweichungen hingewiesen.

In den Planungsgebieten wurden in der jüngsten Vergangenheit, zwischen 2017 und 2020, große Bevölkerungszuwächse verzeichnet. Diese sind Folge jüngst fertig gestellter Wohnungsbauvorhaben sowie einer Verjüngung der Bevölkerung. Da mittlerweile sowohl im Rosenfelder Ring als auch Gensinger Viertel fast alle städtebaulichen Möglichkeiten des ergänzenden Bauens ausgeschöpft sind und kaum Leerstände bestehen, sind Zuwächse im Rahmen des Großbezirks Lichtenberg unwahrscheinlich. Eher ist ein positives, jedoch sich verlangsames Wachstum anzunehmen, das sich an das Wachstum in Lichtenberg-Mitte anpasst.

In Anbetracht der Tatsache, dass innerhalb des LOR Bereichs Rosenfelder Ring im Jahr 2021 ein Wohnbauvorhaben durch private Bauträger an der Rosenfelder Straße fertiggestellt wurde und in 2022 die HOWOGE ebenfalls ein Projekt fertiggestellt hat, ist in dem Gebiet bereits mit einer Zahl von zzgl. 186 Einwohnern (im Vgl. zu 2020) auszugehen, also einer absoluten Einwohnerzahl von 6.010 im LOR-Gebiet Rosenfelder Ring. In nächster Zukunft werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch des LOR Gebietes zwei weitere Wohnhäuser errichtet bzw. fertiggestellt:

- Rosenfelder Ring 88: auf dem Parkplatz hinter Edeka will die HOWOGE 88 WE bauen
- Alt-Friedrichsfelde 123 Ecke Löwenberger Straße: 89 Eigentumswohnungen¹²

Die Neuerrichtungen im LOR Gebiet sind ebenso wichtig zu betrachten wie im Planungsgebiet, da sich die Zuzüge auf die Bedarfe an Freiraum und sozialer Infrastruktur auswirken. Weiterhin wird sowohl für das Gensinger Viertel als auch den Rosenfelder Ring davon ausgegangen, dass sich diese aus der Eigenentwicklung heraus verändern (demografischer Wandel) und nicht durch weitere Zuzüge aufgrund von Wohnungsneubau.

¹² „FOXUCUBE am Löwenberg“ mit 89 Eigentumswohnungen zwischen 22 und 74 qm.

2.4 Schlussfolgerungen

In beiden Teilgebieten ist in den vergangenen Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Es ist anzunehmen, dass das Wachstum sich an dem Trend des Prognose-raums Lichtenberg-Mitte orientiert und damit vom erwarteten starken Anstieg des Großbezirks Lichtenberg abweicht.

Sowohl im Jahr 2021 als auch in 2022 sind im Planungsgebiet Rosenfelder Ring weitere Bauvorhaben fertiggestellt worden, die in der erfassten Einwohnerzahl von 2020 noch nicht inbegriffen sind. Die geschätzte Bevölkerungszahl in diesem Gebiet dürfte dadurch bereits aktuell (2022) auf 5.952 Einwohner im Planungsgebiet und 6.010 Einwohner im LOR-Gebiet angestiegen sein. In naher Zukunft wird im Rosenfelder Ring durch das Neubauprojekt „FOX-CUBE“ (Alt-Friedrichsfelde) mit 89 WE, sowie durch das Bauvorhaben der HOWOGE mit 88 WE (Rosenfelder Ring 88) die Zahl der Einwohner nochmals ansteigen (bei einer Belegung pro WE von 2 Personen um circa 354). Bereits jetzt übersteigt die geschätzte Einwohnerzahl das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Rosenfelder Ring, andererseits ist zukünftig mit einer Abflachung der Wachstumskurve zu rechnen. Die Flächen für Neubaupotentiale sind weitestgehend ausgeschöpft und die Wohnungen belegt. Das Wachstum durch Zuzüge aufgrund Wohnungsneubau wird dadurch gebremst und das Gebiet entwickelt sich nunmehr von innen heraus.

Der weiterhin hohe Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren nimmt anteilig an der Bevölkerungszahl kontinuierlich ab und die Zahl der unter 6-Jährigen sowie 6- bis 15-Jährigen in beiden Gebieten nimmt zu. Es kann davon ausgegangen werden, dass die älteren Bevölkerungsgruppen im Laufe der Jahre, bedingt durch die natürliche Entwicklung, von jüngeren Familien mit Kindern ersetzt werden, was mit einer Erhöhung der Wohnungsbelegung verbunden sein kann.

Diese Entwicklungen können für eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Betreuungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sorgen. Zukünftig müssen ausreichend Kapazitäten in Einrichtungen der sozialen Infrastrukturen angeboten werden, für die jedoch vorerst in beiden Planungsgebieten keine freien Flächen zur Verfügung stehen. Der geplante Grundschulbau im Rosenfelder Ring ist mit seiner geplanten Fertigstellung 2027/28 ein neuer Anker im Gebiet und kann zur Entlastung in Friedrichsfelde beitragen, stellt jedoch keine zeitnahe Antwort auf den Abbau der bestehenden gravierenden lokalen Bedarfe dar.

3. Wohnen

3.1 Wohnungsbestand und Wohnungseigentümer

Zum Zeitpunkt 06/2022 befanden sich in den Plangebieten Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel zwischen 6.300 und 6.600 Wohnungen.¹³

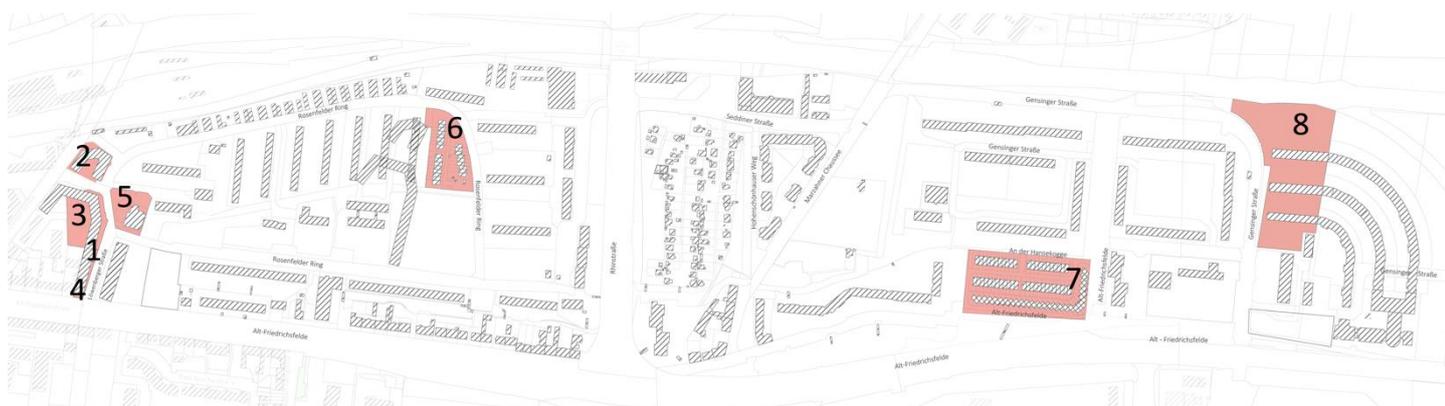
3.2 Zuwachs des Wohnungsbestands seit 2005/2006

Der Wohnungsbestand hat sich in den vergangenen Jahren erkennbar verändert. Aktuelle sowie bereits fertiggestellte Wohnneubauprojekte befinden sich an folgenden Standorten in den Teilgebieten:

Tab. 9: Zuwachs des Wohnungsbestandes

		Wohnprojekt	Adresse	Fertigstellung	Wohneinheiten
Rosenfelder Ring	1	Privater Wohnungsbau	Löwenberger Straße	2020	166
	2	Privater Wohnungsbau	Rosenfelder Ring	2020	76
	3	Städtische Wohnungsbaugesellschaft	Rosenfelder Straße	2021	64
	4	FOXCUBE am Löwenberg	Alt-Friedrichsfelde / Löwenberger Straße	Vrs. 2022/2023	89
	5	Wohnhochhaus HOWOGE	Rosenfelder Ring	09/2017	113
	6	Private Reihenhäuser	Rosenfelder Ring	2013/2014	25
Gensinger Viertel	7	Private Reihenhäuser	Im Achterkastell / Alt Friedrichsfelde	2015/2016	75
	8	Mehrfamilienhäuser	Gensinger Straße nördlich	2017/2018	223
Summe					831

Abb. 4: Zuwachs des Wohnungsbestandes (Nummerierung lt. Tab. 8)



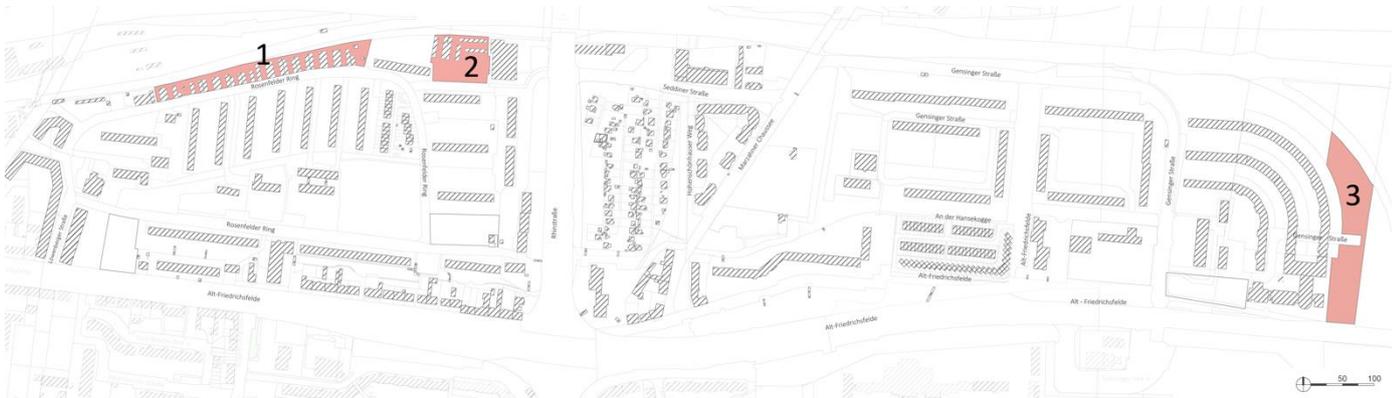
Somit ist seit 2014 insgesamt ein Zuwachs von 831 Wohneinheiten zu verzeichnen (im Rosenfelder Ring: Zuwachs von 444 Wohneinheiten, Gensinger Viertel: Zuwachs von 298 Wohneinheiten). Das von der HOWOGE geplante Neubauprojekt am Rosenfelder Ring 88 wird den Wohnungsbestand um weitere 88 WE vergrößern, im LOR Gebiet entstehen an der Straße Alt-Friedrichsfelde gerade 89 WE. Auf dem Flurstück 371 am Rosenfelder Ring ist zudem eine Erweiterung des bestehenden Seniorenwohnheims geplant, das weitere 70 WE für Senioren bieten soll. Der Wohnungszuwachs ist auch ein Grund für den Anstieg der Einwohnerzahlen.

¹³ Bei rund 12.000 Einwohnern und einer Wohnungsbelegung von 1,8 ... 1,9 EW je WE; eigene Schätzung.

3.3 Wohnbaupotenziale

Durch die umgesetzten und bevorstehenden Wohnbauvorhaben der letzten Jahre ist insbesondere das Teilgebiet Rosenfelder Ring zunehmend verdichtet worden (vgl. Kapitel 3.2). Es verbleiben im Rosenfelder Ring nunmehr zwei Flächen und im Gensinger Viertel eine Fläche, die sich entwickeln ließen (vgl. Abb. 5):

Abb. 5: Flächen mit Entwicklungspotenzial (Nummerierung lt. Tab. 10)



Die im Rosenfelder Ring befindlichen Flächen werden derzeit jeweils als Kfz-Stellplätze verwendet. Während auf der Fläche 1 Garagen erbaut sind, die zum Teil saniert sind, ist Fläche 2 durch eine versiegelte Fläche geprägt mit wenigen Garagenbauten (vgl. Tab. 10). Für die Fläche 2 liegt bereits eine Baugenehmigung vor: hier wird die HOWOGE 88 WE als Scheibe errichten.

Tabelle 10: Potenzialflächen

	Fläche	Flurstücksnr.	Größe [m ²]	Derzeitige Nutzung	Herausforderungen
Rosenfelder Ring	1	272	9.370	Private Garagenstellplätze mit langfristigen Mietverträgen, teilweise saniert	Sehr hohe Lärmbelastung durch den unmittelbar am Grundstück verlaufenden Bahnverkehr. Bei Wohnbau steigt Belastung auf den ruhenden Verkehr im Gebiet durch Umsiedlung der hier stehenden Kfz zzgl. der Stellplätze des Neubaus.
	2	284	6.030	Kfz-Parkplatz.	Baugenehmigung liegt vor.
Gensinger Viertel	3	93	11.700	Brachfläche (mit Altlasten belastet, Ruderalfläche, stark durchwachsen/durchgrünt)	Erschließung ist nicht vorhanden/nicht gesichert. Durch Lage an aktiven Bahngleisen stark verlärm. Altlastenproblematik Keinen gewachsenen Boden als Baugrund.

Fläche 1 weist folgende Problematik auf: Nicht nur liegt das Grundstück an der Bahntrasse und weist damit eine hohe Lärmbelastung auf, es unterliegt auch einer aktiven Nutzung als Garagenstellplatz für Kfz. Bei Umnutzung als potenzielle Wohnbaufläche hieße das, dass einerseits die dort stehenden Kfz im Gebiet anders verteilt werden müssen sowie Platz für Stellplätze für den Wohnungsneubau errichtet werden müssen. Insgesamt würde das eine hohe Zusatzbelastung für den ruhenden Verkehr im Rosenfelder Ring bedeuten.

Nebst der Kfz-Problematik besteht die in Kapitel 4 und 5 beschriebene Mangelsituation an sozialer Infrastruktur sowie Frei- und Grünflächen. Eine weitere Errichtung von Wohnbau in dem Gebiet würde den Bedarf an solcher Infrastruktur und Flächen erhöhen, wo bereits jetzt ein Mangel herrscht. Aus gutachterlicher Sicht ist die Fläche 1 daher nicht für eine weitere Wohnbebauung geeignet.

Fläche 3 ist durch die Nähe zur Bahntrasse und der Straße Alt-Friedrichsfelde stark lärmbelastet. Zudem ist die Fläche derzeit nur von der Straße Alt-Friedrichsfelde mit einem Trampelpfad erschlossen. Aufgrund der Topografie auf diesem sehr schmalen und tiefen Grundstück ist das Herstellen einer gesicherten Erschließung nicht möglich. Momentan befindet sich auf dem Grundstück eine stark bewachsene Fläche mit hohem Baumbestand. Der Boden ist mit Altlasten belastet. Im Fall einer Bebauung müsste geprüft werden, inwieweit Artenschutz vorliegen könnte, zusätzlich müssten die Altlasten entfernt werden.

Aufgrund der Problematik mit den Altlasten, der sehr hohen Lärmbelastung und der potenziellen Artengefährdung ist diese Fläche aus gutachterlicher Sicht für eine Wohnbebauung ungeeignet. Auch hier im Gensinger Viertel kommt die Problematik der mangelnden sozialen Infrastruktur, insbesondere Schulplätze, hinzu.

Daher wird aus gutachterlicher Sicht eine mögliche Bebauung der Flächen 1 und 3 klar abgelehnt und nicht befürwortet.

3.4 Schlussfolgerungen

Die Eigentümerstruktur beim Wohnen ist in beiden Teilgebieten vielfältig und reicht von privaten Einzeleigentümern bis hin zu städtischen Wohnungsbaugesellschaften. Fast alle Wohngebäude sind mittlerweile modernisiert und zeichnen sich durch einen hohen Qualitätsstandard und einen guten Vermietungsstand aus.

Gegenwärtig gibt es in beiden Teilgebieten keine Potenzialflächen, die zur Erweiterung der Wohnbebauung geeignet scheinen. Eine Garagenstellfläche im Rosenfelder Ring sowie eine bewaldete Fläche im Gensinger Viertel befinden sich in stark lärmbelasteter Umgebung, was eine lärmrobuste städtebauliche Struktur und architektonische Gestaltung erfordern würden. Zusätzlich befinden sich im Boden Altlasten, die mit hohen Aufwendungen in der Beseitigung verbunden wären. Eine Erhöhung des Drucks auf den ruhenden Verkehr im Rosenfelder Ring ginge mit einer Wohnbebauung auf der Garagenstellfläche einher. Hinzu kommt, dass eine Wohnbebauung dieser Flächen die Nachfrage nach weiteren Nutzungen wie soziale Infrastruktur, Freiraum und Grünflächen erhöhen würde. Da bereits jetzt diese Funktionen nicht voll erfüllt werden können, wird aus gutachterlicher Sicht von der Bebauung dieser Flächen klar abgeraten.

4. Soziale Infrastruktur

4.1 Kindertagesstätten

4.1.1 Teilraum Rosenfelder Ring

Bestand

Das Teilgebiet verfügt derzeit über eine Kindertagesstätte mit einer Kapazität von 180 Plätzen.¹⁴ Die Kapazitätsauslastung beträgt am 30.06.2021 97,2 %.

Tab. 11: Kita Rosenfelder Ring, Juni 2021¹⁵

Einrichtung	Adresse	Platzzahl lt. Betriebs-erlaubnis	angebotene Plätze	belegte Plätze	davon Lichtenberger Kinder
Kita Frohsinn Kindergärten NordOst – Eigenbetrieb von Berlin	Rosenfelder Ring 35	180	180	175	159

Annahmen zur Bedarfsentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die Entwicklung der vergangenen Jahre und das Verhältnis zwischen angebotenen Plätzen in der Kindertagesstätte und der tatsächlichen Belegung dargestellt.

Tab. 12: Bedarfsentwicklung Rosenfelder Ring

Bedarfsentwicklung an Kitaplätzen im Rosenfelder Ring						
Jahr	Anzahl der Kinder von 0-6 ¹⁶	Veränderung zum Vorjahr [%]	Angebote Plätze ¹⁷	Belegte Plätze ¹⁸	Auslastung der Kitas [%]	Betreuungsquote [%]
2017	238	-	175	176	100,6	73,9
2018	228	-10	171	173	101,2	75,9
2019	251	+23	175 ¹⁹	177 ²⁰	101,1	70,5
2020	259	+8	179	181	101,1	69,9
2021	-	-	180	175	97,2	-

Deutlich wird folgendes: Die vorhandenen Kitaplätze im Rosenfelder Ring sind voll ausgelastet. Hinsichtlich der Entwicklung der Altersstruktur der Bewohnerschaft (vgl. Kapitel 3), in der von einer Zunahme der Zahl der Kinder unter sechs Jahren bis zum Jahr 2030 ausgegangen wird, ergibt sich ein erhöhter Bedarf an Kitaplätzen.

¹⁴ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste-Monitoring Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan 2021. S.56.

¹⁵ Ebd.

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2017 / 2018 / 2019 / 2020.

¹⁷ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste-Monitoring Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan: Monitoring 2017 / 2018; Fortschreibung 2016-2019; 2020-2023

¹⁸ Ebd.

¹⁹ Daten zu angebotenen und belegten Kitaplätzen unterliegen eigener Schätzung: (Vorjahr + Folgejahr) / 2. Es gibt für den Zeitraum 2018-2020 keine Hinweise auf Kitaerweiterungen oder sonstiges, wodurch eine andere Berechnung erforderlich wäre.

²⁰ Ebd.

4.1.2 Teilraum Gensinger Viertel

Bestand

Das Gebiet verfügt derzeit über drei Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt 432 Plätzen.²¹ Im Juni 2021 waren diese zu 92,6 % ausgelastet.

Tab. 13: Kitas Gensinger Viertel, Juni 2021²²

Einrichtung	Adresse	Platzzahl lt. Betriebserlaubnis	angebotene Plätze	belegte Plätze	davon Lichtenberger Kinder
Kita Gensinger Straße Albert-Schweitzer-Kinderdorf Berlin e.V.	Gensinger Str. 58	180	180	166	133
Kita „Schlaue Füchse“ CityKids Berlin GmbH	Gensinger Str. 60	162	162	145	120
Kita Tierparkzwerge Wuhlewanderer gGmbH	Gensinger Str. 83	90	90	89	73
Insgesamt		432	432	400	326

Annahmen zur Bedarfsentwicklung

In nachfolgender Tabelle ist die Entwicklung der vergangenen Jahre und das Verhältnis zwischen angebotenen Plätzen in der Kindertagesstätte und der tatsächlichen Belegung dargestellt.

Tab. 14: Bedarfsentwicklung Gensinger Viertel

Bedarfsentwicklung an Kitaplätzen im Gensinger Viertel						
Jahr	Anzahl der Kinder von 0-6 ²³	Veränderung zum Vorjahr [%]	Angebotene Plätze ²⁴	Belegte Plätze ²⁵	Auslastung der Kitas [%]	Betreuungsquote [%]
2017	467	-	250	247	98,8	52,9
2018	514	47	250	301	120,4	58,6
2019	516	2	432 ²⁶	361 ²⁷	83,6	70,0
2020	531	15	432	421	97,5	79,3
2021	-	-	432	400	92,6	-

²¹ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste-Monitoring Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan 2021, S.56.

²² Ebd.

²³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2017 / 2018 / 2019 / 2020.

²⁴ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste-Monitoring Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan: Monitoring 2017 / 2018; Fortschreibung 2016-2019; 2020-2023.

²⁵ Ebd.

²⁶ Schätzwert (eigene Schätzung): Ende 2018 eröffnet Kita "Tierparkzwerge" (Gens. Str. 83), zzgl. erhöhte Kapazitäten der Gensinger Str. 60, weshalb vom gleichen Angebot wie 2020 auszugehen ist.

²⁷ Schätzwert (eigene Schätzung): (Vorjahr + Folgejahr) / 2. Wahrscheinlich liegt der tatsächliche Wert drüber (s.o.).

Laut der in Kapitel 3 vorgestellten Entwicklung der Einwohnerzahlen steigt die Anzahl der Kinder unter sechs Jahren und der Bedarf an Kitaplätzen bis zum Jahr 2030 weiterhin. Die Neugründung der Kita „Tierparkzwerge“ Ende 2018 und die Erweiterung der Kita „Schlaue Füchse“ im Jahr 2018 haben für 182 zusätzliche Kitaplätze gesorgt, wodurch Engpässe bei der Versorgung mit solchen aufgefangen wurden.

4.1.3 Vorliegende Planungen für beide Teilräume

Laut Kita-Entwicklungsplan (KEP) 2021-2024 sind im Plangebiet Rosenfelder Ring keine Vorhaben geplant. Im Gensinger Viertel wurde eine Erweiterung der Kita „Tierparkzwerge“ um 25 Plätze im Jahr 2021 angekündigt. Geplante Vorhaben wie die Erweiterung der Kita Citykids Berlin GmbH (Gensinger Str. 60) sowie die Errichtung des neuen Kitastandortes in der Gensinger Str. 83 mit 90 Plätzen wurden umgesetzt.

4.1.4 Handlungsempfehlungen

Derzeit weist das Gebiet Friedrichsfelde Nord ein Kitaplatzdefizit von 60 Plätzen auf.²⁸ Auch wenn der Zuwachs der 0 bis 6-Jährigen 2021 geringer ausfiel als zunächst prognostiziert, ist im allgemeinen Trend ein positiver Trend in der Entwicklung dieser Altersklasse zu erwarten.²⁹

Angesichts der jüngst fertig gestellten Wohnneubauten und dem langsam zu beobachtenden Generationenwechsel im Bestand ist die Bedarfsentwicklung genau zu beobachten und entsprechend zu reagieren. Zusätzlich kann ein Mehrbedarf an Kitaplätzen durch die Betreuung von Kindern aus angrenzenden Bezirken und Wohngebieten entstehen.

Demzufolge sollten für das Teilgebiet Rosenfelder Ring Kapazitätserweiterungen in Erwägung gezogen werden. Gerade im Hinblick auf das neue Wohnquartier entlang Löwenberger Straße/Rosenfelder Ring/Rosenfelder Straße und dem Wohnbauvorhaben der HOWOGE westlich der Edeka-Kaufhalle erscheint ein Ausbau von Kita-Kapazitäten sinnvoll.

Im Teilgebiet Gensinger Viertel sind bereits Erweiterungen und ein Neubau vollzogen, der dort für eine deutliche Entlastung sorgt.

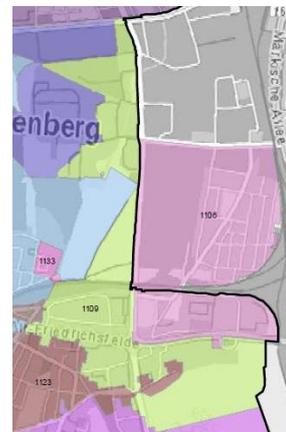
²⁸ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste-Monitoring Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan 2021, S. 57

²⁹ Ebd.

4.2 Schulen

Die Teilgebiete Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel werden für das folgende Kapitel separat voneinander betrachtet, was sich auch aus der Einteilung der Teilgebiete in unterschiedliche Schuleinzugsbereiche ergibt (vgl. nebenstehende Abbildung: Teilgebiet Rosenfelder Ring mit Einzugsbereich 1109 (grün), Teilgebiet Gensinger Viertel mit Einzugsbereich 1106 (lila)).

Abb. 6:
Schuleinzugsbereiche



4.2.1 Bestand und Bedarf Teilraum Rosenfelder Ring

Derzeit verfügt das Gebiet weder über eine Grundschule, noch über eine weiterführende Schule. Zum Zeitpunkt Juni 2022 besuchen die im Rosenfelder Ring wohnenden Kinder Schulen in den angrenzenden Ortsteilen. Dazu gehören die Adam-Ries-Grundschule im Gensinger Viertel sowie die Bürgermeister-Ziethen-Grundschule und die Robinson-Grundschule in Friedrichsfelde (südlich von Alt-Friedrichsfelde).³⁰

In Hinblick auf die Auslastung der angrenzenden Schulen, deren schweren Erreichbarkeit aufgrund der Insellage des Gebiets sowie dem Anstieg der Kinder im Grundschulalter besteht ein dringender Handlungsbedarf in dem Ausbau von Grundschulplätzen. Laut Bezirksamt Lichtenberg ist bis 2025 mit einem Defizit von über 1.000 Schulplätzen im Prognoseraum Friedrichsfelde zu rechnen, für die bisher keine Lösung gefunden werden konnte.

Aus diesem Handlungsbedarf heraus wurde 2022 der Bau einer 3-zügigen Grundschule am ehemaligen Schulstandort Rosenfelder Ring beschlossen. Für deren Errichtung, für die die HOWOGE zuständig ist, wurde der seit 2011 bestehende Quartierspark (Flurstück 408) entwickelt (06/22) und dem Schulamt übertragen. Die frühestens zum Schuljahr 2027/28 zu erwartende Fertigstellung erfordert Lösungen, um die Schüler bis zu diesem Zeitpunkt unterzubringen. Eine Verschärfung des bereits bestehenden Defizits ist zu erwarten, da bereits jetzt die Einzugsbereichsgrundschulen Adam-Ries und Bürgermeister-Ziethen ausgelastet sind.³¹

Der Zuwachs der Kinder im Alter von 6 bis 15 Jahren um 49 Kinder (entspricht 19 %) in den Jahren 2015 bis 2020 zeigt deutlich den Trend der Zunahme dieser Altersklasse in dem Gebiet (s. Tab. 16). Die jüngsten und nahenden Fertigstellungen im Wohnungsneubau im LOR Gebiet Rosenfelder Ring sowie die geplanten Wohnungsbauvorhaben im Gebiet lassen den Anteil der Grundschulkinder zukünftig wahrscheinlich weiter steigen.

Tab. 15: Entwicklung der Anzahl von Kindern von 6 bis 15 Jahren³²

Rosenfelder Ring		
Jahr	Kinder 6 bis unter 15 Jahre	Zuwachs [%]
2015	257	-
2016	255	-0,8
2017	265	3,9
2018	264	-0,4
2019	279	5,7
2020	306	9,7

³⁰ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (2021): Einschulungsbereiche ab Schuljahr 2021/2022

³¹ Ebd.

³² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2017 / 2018 / 2019 / 2020

Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt auch, dass die Wachstumskurve derselben Altersklasse bis zum Jahr 2030 wieder abflachen wird (vgl. Tab. 16). Es ist anzunehmen bzw. es kann möglich sein, dass der aktuell starke Anstieg von Grundschulkindern sich dann reduziert bzw. abschwächt; die Kinder quasi aus dem Grundschulalter herauswachsen.

Tab. 16: Prognose zur Entwicklung Grundschulbedarfs³³

Jahr	Entwicklung Kinder im Grundschulalter (6 bis unter 15)			
	Lichtenberg	Veränderung [%]	Lichtenberg-Mitte	Veränderung [%]
2020	23.853	-	5.167	-
2022	25.954	8,81	5.660	9,54
2025	26.879	3,56	5.874	3,79
2030	27.509	2,34	6.022	2,52

Die gegenwärtige Situation lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Der geplante Schulbau im Rosenfelder Ring wird die Überkapazitäten der südlich angrenzenden Schulen aufnehmen, wodurch die entstehenden Kapazitäten zum Zeitpunkt der Fertigstellung zum Schuljahr 2027/28 sofort ausgelastet sein werden. Wie der aktuell durch Zuzug und Geburten steigende Mehrbedarf an Grundschulplätzen gedeckt werden kann, ist fraglich. Auch wenn die momentan starke Wachstumskurve der Kinder im Grundschulalter bis 2030 voraussichtlich abflacht, besteht ausreichend Bedarf an einem Grundschulstandort Rosenfelder Ring.

4.2.2 Bestand und Bedarf Teilraum Gensinger Viertel

Das Teilgebiet Gensinger Viertel verfügt derzeit über eine Grundschule (Adam-Ries-Grundschule), die sich am südlichen Gebietsrand befindet und innerhalb des Wohngebietes gut zu erreichen ist. Mit dem Fußgängerüberweg Gensinger Straße ist die Schule außerdem mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet am Tierpark verbunden.

Tab. 17: Schule Rosenfelder Ring³⁴

Nr.	Schule	Adresse	Züge	Klassen	Anzahl SchülerInnen
1	Adam-Ries-Grundschule	Alt-Friedrichsfelde 66	3	19	450

Zwischen den Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf besteht eine Kooperation, mit der der Einzugsbereich der Adam-Ries-Grundschule auf angrenzende Gebiete in Marzahn erweitert wird. Daher wird die Schule auch von Grundschulern aus Marzahn besucht. Aufgrund der hohen Auslastung und um die eigenen Bedarfe im Gebiet zu decken, ist nach Aussagen des Schulamtes ein Auslaufen dieser Kooperation geplant. Die Entwicklung der Anzahl der Kinder im Alter von 6 bis 15 zeigt, dass ein bedeutsamer Zuwachs zu verzeichnen ist (von 2015 bis 2020 um 164 Kinder, entspricht einer Zunahme von 36 %). Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Anzahl von Kindern von 6 bis 15 Jahren im Teilgebiet Gensinger Viertel in den Jahren 2015 bis 2020.

³³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018 – 2030, Prognoseräume des Bezirks Lichtenberg

³⁴ Adam-Ries-Grundschule (o. D.): Unser Profil. <https://www.adamries.schule/wp/unsere-profil> (01.06.22)

Tab. 18: Entwicklung der Anzahl von Kindern von 6 bis 15 Jahren³⁵

Gensinger Viertel		
Jahr	Kinder 6 bis unter 15 Jahre	Zuwachs [%]
2015	450	-
2016	475	5,6
2017	545	14,7
2018	564	3,5
2019	595	5,5
2020	614	3,2

4.2.3 Vorliegende Planungen für beide Teilräume

Rosenfelder Ring

Am 09.06.2022 wurde das Flurstück 408 mit einer Fläche von ca. 14.000 m² dem Schulamt des Bezirk Lichtenberg übertragen. Die HOWOGE ist beauftragt, auf diesem ehemaligen Schulstandort eine 3-zügige Grundschule in Holzmodulbauweise zu errichten. Der dort mittlerweile befindliche öffentliche Quartierspark wird daher dem Schulbau weichen. Da sich das Vorhaben noch ganz am Planungsanfang befindet, sind nur wenig Informationen zur Bebauung vorhanden. Bekannt ist, dass mit der Fertigstellung der 3-zügigen Grundschule nicht vor 2027/28 gerechnet werden kann.

Gensinger Viertel

Aufgrund des hohen Bedarfs an Grundschulplätzen gibt es derzeit die Überlegung, die im Teilgebiet Gensinger Viertel befindliche Adam-Ries-Grundschule mittels Container zu ergänzen. Diese würden auf dem Gelände des Schulhofs errichtet werden und circa 150 Kindern einen Schulplatz ermöglichen. Ein weiterer möglicher Standort für diese Container wäre das Flurstück 105/100, auf dem sich derzeit ein Parkplatz befindet. Dieser wäre durch die verkehrsentensive Gensinger Straße derzeit jedoch für Grundschulkinder schwer erreichbar (nur in Begleitung von Lehrkräften).

4.2.4 Handlungsempfehlungen

Aus gutachterlicher Sicht wird der geplanten Errichtung einer Schule zur Versorgung des Gebietes Rosenfelder Ring beigesteuert. Dies begründet sich aus dem bereits bestehenden Grundschulplatzmangel sowie den zu erwartenden Zuwächsen an Kindern im Grundschulalter. Aufgrund der zu großen Entfernung zwischen dem Wohngebiet Rosenfelder Ring zur Adam-Ries-Grundschule, der für Kinder unzumutbaren Überquerung der verkehrsentensiven Rheinstraße sowie der mangelnden Kapazitäten, ist die Errichtung eines eigens für den Rosenfelder Ring bestimmten Schulgebäudes gerechtfertigt. Aufgrund der Annahme über den Rückgang der Altersklasse von 6 bis 15 Jahren bis 2030 und einer möglicherweise wellenförmigen Entwicklung der grundschulbedürftigen Altersgruppen wird aus planerischer Perspektive ein anpassungsfähiger Bau gefordert. Dies bedeutet: die Errichtung eines Schulgebäudes, das auf Mehrfachnutzung ausgerichtet ist, welches bei Bedarf an die sich verändernden Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft angepasst werden kann.

³⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerinnen und Einwohner in Berlin in LOR-Planungsräumen am 31.12.2017 / 2018 / 2019 / 2020

Für den geplanten Schulbau im Rosenfelder Ring ist das Flurstück 408 vorgesehen, welches am 09.06.2022 dem Schulamt übertragen wurde. An diesem ehemaligen Schulstandort befindet sich seit 2011 der Quartierspark, welcher dem Schulbau weichen muss. Die knappen Flächenressourcen im Gebiet Rosenfelder Ring erwirken bereits jetzt eine Konkurrenzsituation zwischen Flächenbedarfen für die erforderliche Schulversorgung und dem Erhalt öffentlicher Freiflächen. Der geplante Schulbau und der damit verbundene Verlust des Quartierspark erhöhen den Druck auf die verbleibenden Freiflächen zusätzlich. Umso wichtiger ist es, dass trotz Weichen des Parks und Errichtung des Schulgebäudes Freiraumqualitäten für das Gebiet erhalten bleiben.

Eine Möglichkeit zur Erhaltung des Freiraums ist die Multicodierung von Schulfreiflächen (s. Kapitel 5.3.1, letzter Abschnitt), welche für diesen Schulstandort bereits im Gespräch ist und aus gutachterlich dringend empfohlen wird.

Für den Schulstandort im Gensinger Viertel wird aus gutachtlicher Sicht empfohlen, die Entwicklung der Altersgruppe von 6 bis 15 Jahren zu beobachten und im Falle einer nötigen Schulerweiterung vorgeschlagen, die Potenzialflächen mit den Flurnummern 100 und 105 als Standort für einen MEB in Betracht zu ziehen.

Die bestehende Überlegung zur Auflösung der Kooperation mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf wird ausdrücklich unterstützt, um weitere Grundschulplätze für schulpflichtige Kinder des Gensinger Viertels / Rosenfelder Rings zu ermöglichen.

4.3 Angebote für Senioren

4.3.1 Bestand und Planung in beiden Teilräumen

Die Teilgebiete weisen je einen Standort für Seniorenwohnen auf. Im Gebiet Rosenfelder Ring ist die Wohnanlage am Rosenfelder Ring 33. Ein geplanter Erweiterungsbau auf dem Flurstück 371 soll dort weitere 70 WE schaffen.

Im Gensinger Viertel befindet sich an der Gensinger Straße die Seniorenwohnanlage „Kursana Domizil Berlin-Lichtenberg“ mit 108 Einzel- und 20 Doppelzimmern (also etwa 148 Plätzen).³⁶

Den am Standort des Kursana Domizils lebenden Senioren werden zum Wohnangebot hinaus Freizeit- und Pflegeangebote gemacht. Externen sind diese Angebote jedoch nicht zugänglich.

4.3.2 Handlungsempfehlungen für beide Teilräume

In beiden Teilgebieten ist der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren sehr groß, im Schnitt liegt er bei ca. 21 % (2020). Derzeit werden zielgruppenspezifische Angebote nur innerhalb des Seniorenwohnheims im Gensinger Viertel gemacht, die Externen unzugänglich sind. Somit liegt ein deutliches Defizit an freizeitleichen Angeboten in beiden Teilgebieten für diese Altersgruppe vor. Zum Teil wird der Bedarf vom Verein LIBEZEM (s. Kapitel 4.4) aufgefangen. Zwar lässt sich in beiden Gebieten ein Generationenwechsel beobachten (s. Kapitel 2), aber die absolute Zahl der Bevölkerung 65 Jahren und älter bleibt hoch und rechtfertigt eine Aufstockung an Freizeitangeboten für diese Altersgruppe.

³⁶ Kursana Homepage: <https://www.kursana.de/berlin-lichtenberg/wohnen/> (10.06.22)

4.4. Freizeit und Kultur

4.4.1 Bestand und Planung in beiden Teilräumen

Zielgruppenspezifische Vereine

Im Teilgebiet Rosenfelder Ring ist derzeit ein aktiver Verein bekannt. Der Verein LIBEZEM (Rhinstraße 9) ist Anlaufstelle für alle ansässigen Bewohner und fungiert somit als Nachbarschaftseinrichtung bzw. Stadtteilzentrum.

Darüber hinaus gibt es keinerlei andere zielgruppenspezifischen Vereine / Verbände in den Teilgebieten. Kulturelle Angebote finden sich erst wieder in benachbarten Gebieten.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Im Teilgebiet Gensinger Viertel sind im „Haus der zwei Türen“ zwei Jugendfreizeiteinrichtungen (JFEs) integriert:

- Orange Flip des Humanistischen Verband Berlin (Gensinger Str. 56)
- Falkenburg der SJD – Die Falken LV Berlin (Gensinger Str. 56a)

Beide JFEs sind von Montag bis Freitag für Kinder und Jugendliche zugänglich und bieten ein breites Angebot von Hausaufgabenhilfe bis zur Freizeitgestaltung an. Die benachbarte und zentrale Lage der JFEs innerhalb des Gensinger Viertels ist ideal für die dort wohnenden Kinder und Jugendliche.

Die Erreichbarkeit aus dem Teilgebiet Rosenfelder Ring ist durch die Hauptverkehrsstraße Rhinstraße erschwert, über die es zwei Querungsmöglichkeiten gibt. Insbesondere kleineren Kindern aus dem Gebiet Rosenfelder Ring ist es ohne Begleitung daher unwahrscheinlich, die Angebote der JFEs wahrzunehmen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Teilgebiet Rosenfelder Ring hinsichtlich seiner Angebote für Kinder und Jugendliche gänzlich unterversorgt ist.³⁷ Neben öffentlichen Grünflächen und einer Kindertagesstätte gibt es dort derzeit keinerlei Freizeitangebote.³⁸ In Hinsicht auf die steigende Anzahl der Altersklasse unter 15 ist es daher dringend erforderlich, entsprechende Angebote zu entwickeln.

4.4.2 Handlungsempfehlungen für beide Teilräume

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, den geplanten Schulneubau auch auf Jugendfreizeitangebote auszurichten. An den Nachmittagen könnten so bspw. Räumlichkeiten auch für allgemeine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche genutzt werden. Es ist zu untersuchen, aus welcher Verantwortlichkeit heraus (Verein, Schule, ...) diese Angebote konzipiert und betreut werden können.

³⁷ Bezirk Lichtenberg von Berlin, Sozialraumorientierte Planungskoordination (2016): Stadtteilprofil 2015 Friedrichsfelde Nord, S. 34

³⁸ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Sozialraumorientierte Planungskoordination (2021): Kurzporträt Stadtteil Friedrichsfelde Nord, S. 4 f

5. Freiraum

5.1 Bestand im Teilraum Rosenfelder Ring

Der 2010 bis 2011 im Zuge des Stadtumbau Osts umgebaute Quartierspark im Rosenfelder Ring bildete seither den Freiraum-Kern des Wohngebietes Rosenfelder Ring. Durch den geplanten Schulbau wird diese Fläche der öffentlichen Nutzung entzogen, womit sich der Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiflächen erhöht, bei einer bereits bestehenden Unterversorgung an Frei- und Grünflächen. Bisher standen dem Sollwert von 32.688 m² exakt 29.743 m² öffentlicher Freiraum entgegen³⁹, mit dem notwendigen Schulbau wird dieser drastisch sinken (auf dann nur noch 15.665 m²).

Das Teilgebiet Rosenfelder Ring verfügt darüber hinaus über Grünflächen, die hauptsächlich entlang der Promenade innerhalb des Rosenfelder Rings liegen, die in Ost-West-Richtung verlaufend über die Quartiersgrenze hinaus eine bedeutende Funktion als verbindender Gehweg einnimmt und eine angenehme fußläufige Durchquerung des Gebietes ermöglicht.

Weitere Freiflächen (in privatem Eigentum der Wohnungsunternehmen) bestehen in Form von Wohnhöfen zwischen den Wohnhäusern. Diese sind in einem guten Zustand und bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten wie etwa Aufenthaltsmöglichkeiten und Durchquerungsmöglichkeiten im Teilgebiet. Die privaten Grünflächen an den nördlich der Promenade befindlichen Wohnzeilen besitzen eine wenig strukturierte eintönige Gestaltung ohne große Nutzungsmöglichkeiten. Es fehlen hier die notwendigen privaten Spielflächen.

Tabelle 19: öffentliche Grünflächen im Gebiet Rosenfelder Ring⁴⁰

Flurstücks-Nr.	Größe in [m ²]	Nutzung / Anmerkung
276	1.750	Davon Straßenland 190 m ² , nutzbare Fläche 1.560 m ²
390	4.164	Verlärmt, da unmittelbar an B1/B5 gelegen
402	4.735	
408	14.078	Flurstück wurde als Grünfläche eingezogen (18.05.2022) - Fläche geht an Schulamt - zwecks Schulneubau - Übergabe zum 01.07.2022
411	4.454	Davon 222m ² Spielplatzfläche, verbleibend 4.232 m ²
496	752	
	29.933	
künftig verfügbar	15.855	Nach Nutzung von Flurst. 408 als Schulgrundstück

Durch die umgesetzten Wohnbauvorhaben der letzten Jahre und dem damit einhergehenden Zugang ist der Nutzungsdruck auf die anderen im Gebiet befindlichen Freiflächen sowie der Bedarf an diesen erheblich gestiegen. Umso wichtiger ist es, die Errichtung des Schulgeländes sowie die Aufwertung anderer Freiflächen im Sinne aller Anwohner zu planen und zu begleiten, um angemessene Alternativen für den Spiel-, Frei- und Grünflächenbedarf im Teilgebiet zu schaffen.⁴¹

³⁹ Nach Richtwert der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (6 m²/EW wohnungsnaher Freiraum/Grünfläche mit Erholungseignung), vgl. Tabelle

⁴⁰ Zuarbeit des Straßen- und Grünflächenamtes / FB III GRIS-Manager; Mail vom 15.6.2022.

⁴¹ Im April 2020 wurde im Auftrag des Bezirksamtes Lichtenberg eine Machbarkeitsstudie zur Einpassung einer Grundschule in das Gebiet veröffentlicht, die die Problematik der Flächenkonkurrenz aufgreift und Lösungen zum Ausgleich des schwindenden Freiraums anbietet (s. Kapitel 5.3.1).

Verbleibende öffentliche Grünflächen finden sich entlang der Promenade (Flurstücke 411 und 496) und südlich entlang des Rosenfelder Rings (Flurstücke 390 und 402). Diese befinden sich in einem gepflegten Zustand, bieten derzeit jedoch kaum Sitz- oder Spielmöglichkeiten.

Laut Landschaftsrahmenplan (Stand 12/2014) sind zwei öffentliche Grünflächen (Flurstück 402 und 413) als Abgabeflächen markiert und künftig eventuell einer Nutzungsänderung ausgesetzt.⁴²

Mit dem Einziehen des Flurstücks 408 und Übertrag an das Schulamt kann der Quartierspark übergangsweise weiter genutzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass vom Schulamt als neuem Eigentümer der Unterhalt und die Sicherheit der Fläche und der Spielgeräte bis zum planmäßigen Abbau und dem Einrichten der Baustelle für die Grundschule gewährleistet wird.

Abbildung 7: Öffentliche Grünflächen im Gebiet Rosenfelder Ring



⁴² Bezirk Lichtenberg von Berlin (12/2014): Landschaftsrahmenplan. Maßnahmen- und Entwicklungskarte.

Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 32 Rosenfelder Ring⁴³

Die bestandskräftige Einziehung des Flurstücks 408 Rosenfelder Ring 39 (Quartierspark) bewirkt für die Einwohner des Planungsraums 32 Rosenfelder Ring einen Verlust von 2.204 m² öffentlicher Nettospielfläche und mit Rahmengrün 3.306 m² Bruttospielfläche.⁴⁴

Aktuell steht im Bearbeitungsgebiet (VE 32 B) nur noch ein öffentlicher Spielplatz Rosenfelder Ring 15 mit 222 m² Nettospielfläche für die Versorgung zur Verfügung. Dieser stellt einen Teil von notwendigen privaten Spielflächen des Baugrundstücks Rosenfelder Ring 150 dar. Da der Nachweis nicht auf dem Wohnbaugrundstück realisierbar war, wurde die Fläche zu Lasten einer öffentlichen wohnungsnahen Grünfläche abgelöst. Somit ist diese Fläche für die öffentliche Spielflächenversorgung nicht anrechenbar. In der VE 32 B besteht demzufolge ein 100%iges öffentliches Spielflächendefizit. Auch in der VE 32 A ist ein 100%iges öffentliches Defizit zu vermerken.

Fazit

Der gesamte Planungsraum 32 (zu dem das Untersuchungsgebiet gehört) ist somit auch bezüglich der öffentlichen Spielflächenversorgung der höchsten Defizitstufe zuzuordnen. Es fehlen 6.011 m² Nettospielfläche und mit Rahmengrün 9.016,5 m² Bruttospielfläche.

In Anbetracht des bestehenden Spielplatzdefizits sowie des prognostizierten Anstiegs des Kinderanteils im Gebiet ist diese Situation äußerst problematisch.

⁴³ Zuarbeit vom Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, Spielplatzplanung, vom 23.6.2022. Der Planungsraum 32 umfasst das Bearbeitungsgebiet sowie den westlich angrenzenden Bereich der B1/B5 mit der Skandinavischen Straße.

⁴⁴ Bis zur Umsetzung des Schulbauvorhabens bleibt der Quartierspark wahrscheinlich zunächst bestehen (schätzungsweise bis 2025).

5.2 Bestand Teilraum Gensinger Viertel

Im Teilgebiet Gensinger Viertel ist ein hoher Anteil an Freiräumen zu verzeichnen. Allerdings ist ein Großteil dieser Freiräume bestimmten Nutzungen zugewiesen und für die Öffentlichkeit unzugänglich. Trotz des hohen Anteils an Freiräumen ist das Gebiet unterversorgt im Sinne nutzbaren öffentlichen Freiraums. Statt notwendigen 35.880 m² sind nur 30.908 m² an öffentlichen Freiflächen vorhanden.

Die Kleingartenanlage Mühlenberg und der Alt-Friedrichsfelder Friedhof prägen besonders den westlichen Teil des Gensinger Viertels. Im Kontrast zu diesen sehr großen Freiräumen gibt es punktuell verteilte Freiflächen in Form von Abstandsgrünflächen, Innenhofbereichen und Brachflächen insbesondere entlang der Bahngleise. Durch die Freiflächen der sozialen Infrastruktureinrichtungen wird auch hier der Freiraum beschnitten und ist teilweise unzugänglich (Gensinger Straße 58 bis 60).

Öffentliche Grünflächen mit Nutzungszuweisungen (Spielplatz, Bolzplatz) befinden sich um die sozialen Infrastruktureinrichtungen in der Gensinger Straße 2 bis 56 sowie nordöstlich im Friedrichsfelder Viertel entlang der Bahngleise (Gensinger Straße 37 bis 59). Weitere öffentliche Grünflächen sind entlang der Straßen Alt-Friedrichsfelde und Rhinstraße in Form von Abstandsgrün vorzufinden, die sich in einem eher ungepflegten Zustand ohne Aufenthaltsqualität befinden sowie im Innenhofbereich Gensinger Straße 62 bis 114, der derzeit als naturnahe öffentliche Grünfläche fungiert und in weiten Teilen von Ausstattung beräumt ist.

Weitere Freiflächen bestehen in Form von privaten Innenhofbereichen. Zum Teil werden hier Spielplätze in hoher Qualität angeboten (Friedrichsfelder Viertel⁴⁵), die das Angebot an öffentlichen Spielplätzen ergänzen. Die privaten Spielflächen ergänzen nicht das Angebot an öffentlichem Spiel, sondern sind nach Bauordnung §8 zwingend anzulegen.

Die großen Freiflächen des Friedhofs und der Kleingartenanlage verhindern die öffentliche Nutzung und teilweise eine zielgerichtete fußläufige Durchquerung des Gebietes und sorgen damit für Einschränkungen im Fußwegenetz.

Im gesamten Gebiet ist eine Dominanz von Abstandsgrünflächen mit mangelhaftem Unterhaltungszustand zu vermerken und auch die öffentlichen Grünflächen bedürfen teils einer Instandsetzung. Besonders der Innenhof in der Gensinger Straße 62 bis 114 ist unzureichend gestaltet und gepflegt und bedarf einer Erneuerung.

Tabelle 20: öffentliche Grünflächen im Gebiet Gensinger Viertel⁴⁶

Flurstücks-Nr.	Größe in [m ²]	Nutzung / Anmerkung
67	4.157	
115	5.496	Davon 2.442 m ² Spielplatz, verbleiben 3.054 m ²
256	7.100	Davon 936 m ² Spielplatz, verbleiben 6.164 m ²
270	5.837	
317	518	
318	2.043	Davon 336 m ² Spielplatz, verbleiben 1.707 m ²
320	5.757	Davon 2.259 m ² Spielplatz, verbleiben 3.498 m ²
aktuell verfügbar	30.908	In der Verwaltung des SGA

Das Gensinger Viertel besitzt damit nach aktueller Einschätzung zwar eine Unterdeckung an nutzbaren öffentlichen Grünflächen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass diese Situation stabil bleibt und sich nicht verschlechtert.

⁴⁵ Bezeichnung für die bogenförmige Wohnbebauung entlang der Bahngleise im Nordosten des Gensinger Viertels

⁴⁶ Zuarbeit des Straßen- und Grünflächenamtes / FB III GRIS-Manager

Abbildung 8: Öffentliche Grünflächen im Gebiet Gensinger Viertel



■ Öffentliche Grünfläche

■ Spielplatz

390 Flurstücks-Nr.

Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 33 Gensinger Straße⁴⁷

Das Plangebiet Gensinger Straße ist auf dem ersten Blick vergleichsweise gut mit öffentlichen Spielplätzen versorgt. Durch Flächenerweiterungen (Teilfläche einer ehem. Schulfreifläche) entstanden zusätzlich großzügige und vielfältige Spielflächen für alle Altersgruppen östlich des Friedhofes. Teilweise kompensieren die öffentlichen Spielplätze die fehlenden privaten Spielflächen einiger Wohnblöcke entlang der Gensinger Straße. Folgende öffentliche Spielplatz-Standorte sind im Gensinger Viertel vorzufinden:⁴⁸

- Gensinger Straße 56 – östlich des Friedhofs, neben dem Jugendclub, 3.195 m² Nettospielfläche (VE 33 A)
- Marzahner Chaussee – an Kleingartenanlage „Akazienwäldchen“ 336 m² Brutto-/ 256 m² Nettospielfläche (VE 33 A)
- Gensinger Str./ Grünzug nördlich des Friedrichsfelder Viertels = 2.442 m² Brutto-/ 2.048 m² Nettospielfläche (VE 33 B)

Die zwei öffentlichen Spielplätze sorgen für eine sehr gute öffentliche Spielflächenversorgung in der VE 33 A. Ab 2023 werden die sportlich betonten Teile (Fitness- und Bewegungsangebote) des Spielplatzes Gensinger Str.56/ hinter der Sporthalle als Aktivplatz (kein Spielplatz) herausgelöst. Dies wird keine großen Auswirkungen auf die Versorgungssituation haben.

Die öffentliche und private Spielfächensituation entspricht dennoch nur der Versorgungsstufe 3. Der hohe Kinderanteil wirkt verschlechternd. Trotz der sehr guten bis guten öffentlichen Versorgung entsteht durch die teilweise mangelhafte bzw. fehlende private Spielflächenversorgung ein im öffentlichen Bereich auszugleichendes Defizit. Hier muss bei der Planung von Wohnbaustandorten auf eine ausreichende private Spielflächenversorgung geachtet werden.

Die Versorgungseinheit 33 B ist mit nur noch einem öffentlichen Spielplatz (die ehemalige Spielfläche im Innenhof Gensinger Str.62-114 wurde in eine Grünfläche umgewandelt) nur noch gut versorgt (Defizit von 1.449 m² Nettospielfläche öffentlich). Der hohe Kinderanteil und die schlechte private Spielflächenversorgung sind nur der Versorgungsstufe 4 öffentlich/ privat (40 – 59% versorgt) zuzuordnen.

Fazit

Der gesamte PLR 33 weist derzeit ein öffentliches Spielflächendefizit von 1.277 m² Netto und 1.915,5 m² Bruttospielfläche (incl. Rahmegrün) auf. Dazu kommen noch, die im öffentlichen Raum auszugleichenden privaten Spielflächendefizite. Bei der Planung von Wohnbaustandorten ist unbedingt auf eine ausreichende private Spielflächenversorgung zu achten.

⁴⁷ Zuarbeit vom Umwelt- und Naturschutzamt, Fachbereich Naturschutz und Landschaftsplanung, Spielplatzplanung, vom 23.6.2022. Der PLR Gensinger Viertel wird in die Räume A (westlich) und B (östlich) unterteilt. Die Grenze verläuft ca. mittig im Gebiet (westlich des Grundstücks der Adam-Ries Grundschule).

⁴⁸ Zuarbeit des Straßen- und Grünflächenamtes / FB III GRIS-Manager.

5.3 Vorschläge zur Flächenaufwertung von öffentlichen Freiflächen im Gebiet Rosenfelder Ring

Wie in Kapitel 5.1 bereits erwähnt, wurde im April 2020 ein Gutachten zur Schuleinpassung im Rosenfelder Ring vorgelegt. Im Kontext des Schulneubaus und der damit verbundenen möglichen Reduzierung von öffentlichem Freiraum wurde im Gutachten, welche öffentlichen Freiflächen zur Aufwertung im Gebiet zur Verfügung stehen. Die Lösungen, die aus dem o. g. Gutachten hervorgehen, werden folgend vorgestellt.⁴⁹

Anhand der Grundstückssituation der im Gebiet Rosenfelder Ring verfügbaren öffentlichen Freiflächen wurde untersucht, welche davon mithilfe einer Umgestaltung aufgewertet werden können. Für diese Flächen wurden Gestaltungsvorschläge erarbeitet, um den Verlust der öffentlichen Freifläche im Quartierspark zumindest qualitativ auszugleichen.

Für den Ausgleich stehen im Wesentlichen drei Grundstücke zur Verfügung (s. Abb. 9):

- Flurstück 496 nördlich der Promenade (ehemals Teil des Flst. 413, durch Abgabe eines Teils an die Genossenschaft „Vorwärts“ e.G. neu gebildet)
- Flurstück 411 südlich der Promenade
- Flurstück 390 südlich der Straße Rosenfelder Ring

Abb. 9: Flurstücke zur Aufwertung des Freiraums



Aus aktueller Sicht müsste das Flurstück 402 (Rosenfelder Ring) in die Betrachtung einbezogen werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des genannten Gutachtens wurde dieses Flurstück jedoch als Teil eines potenziellen Schulgrundstücks betrachtet. Daher erfolgten keine Vorschläge für eine Aufwertung oder Umgestaltung. Anregungen zur Aufwertung sind auf Seite 39 textlich dargestellt.

⁴⁹ STADTLANDPROJEKTE / Uta Henklein (2020): Machbarkeitsstudie zur Einpassung einer Grundschule in das Gebiet Rosenfelder Ring im Ortsteil Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg von Berlin, S. 39-43.

In den folgenden Lageplänen sind die hierfür erforderlichen Maßnahmen grundstücksbezogen erläutert. Zunächst werden die Potenziale der Flurstücke vorgestellt und folgend Vorschläge für deren Aufwertung (vgl. Abb. 10) unterbreitet.

Abb. 10: Vorschlag für die Flächenaufwertung



Für diese Flurstücke besteht die Zielvorstellung, die durch den potenziellen Schulneubau entfallene Freiflächen und öffentliche Verweilbereiche, wie z. B. den Rosengarten, an anderer Stelle wiederherzustellen (dafür könnte auch die Umpflanzung der vorhandenen Rosenbüsche des Quartierparks in Betracht gezogen werden).

Die Ruhe- und Verweilbereiche sind nahe den Wohngebäuden bzw. der sozialen Einrichtung angelegt. Sie bilden daher eine dem Wohnen angemessene Ergänzung und bedürfen im Wesentlichen einer ergänzenden Bepflanzung.

Die dem öffentlichen Platzraum (Flurstück 366) angrenzenden Flurstücke werden dagegen als „Aktivräume“ entwickelt. Hier werden Geräte eingeordnet, die dem Spiel und der Bewegung dienen. Bei der Gestaltung des Flurstücks 390 wird die Lärmsituation berücksichtigt (Verkehrslärm von der B1/B5 Straße Alt-Friedrichsfelde), in dem der Freiraum mit einem Lärmschutzelement ausgestattet und in einen Verweilbereich (neu errichteter Rosengarten) und in eine jugendgerechte Aktivzone umgestaltet wird.

Die Nord-Süd-Ausrichtung gibt dem aufzuwertenden Freiraum eine klare räumliche Kontur und kann daher gut zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Wohngebietes beitragen; zumal am Westrand des Gebietes mit umfangreichem Wohnungsneubau ein erheblicher Einwohnerzuwachs zu verzeichnen ist.

Flurstück 496 (Flurstücksgröße ca. 3.215m²)

Als erster Teil des Konzepts wird das Flurstück 496 wie folgt näher betrachtet (Tab. 21, Abb. 11)

Tab. 21: Entwicklungspotenzial Flurstück 496

Ist - Zustand	Potenzial	Vorschlag	Voraussetzung
<ul style="list-style-type: none"> • Angrenzend an Wohngebäude (östlich) und ungenutztes abgesperrtes Gebäude (westlich) • ausgestattet mit Gehölzen • gegenwärtig eher wenig und vornehmlich durch Hundebesitzer genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> • extensive Flächen mit Bepflanzung, geeignet als Ruheraum zum Verweilen 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage und Pflege von qualitativ ansprechenden Staudenpflanzungen, 	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfen der gegenwärtigen Nutzungen, • Ggf. ergänzende Gestaltung durch Bepflanzung und Aufstellen von Sitzbänken

Abb. 11: Vorschlag Flurstück 496 zur Umgestaltung



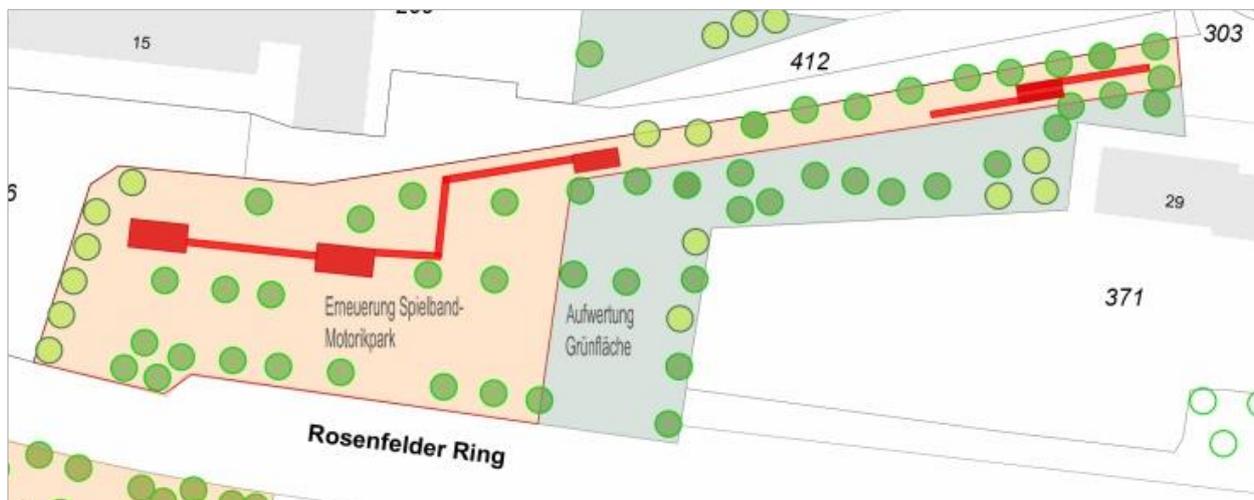
Flurstück 411 (Flurstücksgröße ca. 4.450m²)

Als zweiter Teil des Vorschlags wird das Flurstück 411 näher beschrieben (Tab. 19, Abb. 12).

Tab. 22: Entwicklungspotenzial Flurstück 411

Ist - Zustand	Potenzial	Vorschlag	Voraussetzung
<ul style="list-style-type: none"> Mittig im Wohngebiet ausgestattet mit Gehölzen bisher nicht sehr intensiv genutzt ergänzende Ausstattung mit wegbegleitenden Spielelementen daher möglich 	<ul style="list-style-type: none"> Öffentlich nutzbare Freifläche mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten als auch mit Verweil- und Ruhebereichen 	<ul style="list-style-type: none"> Erneuerung der vorhandenen Spielelemente zugunsten eines generationsübergreifenden Spielbandes entlang des Fußweges, Aufwertung der wegbegleitenden Grünflächen, Schaffung von Sitzgelegenheiten, Anlage und Pflege von qualitativ ansprechenden Stauden- und Gehölzpflanzungen 	<ul style="list-style-type: none"> Rückbau der vorhandenen Bestandsgeräte, Sanierung der Spiel- und Grünflächen und Einbau neuer Elemente

Abb. 12: Konzept Flurstück 411 „Motorik-Park“



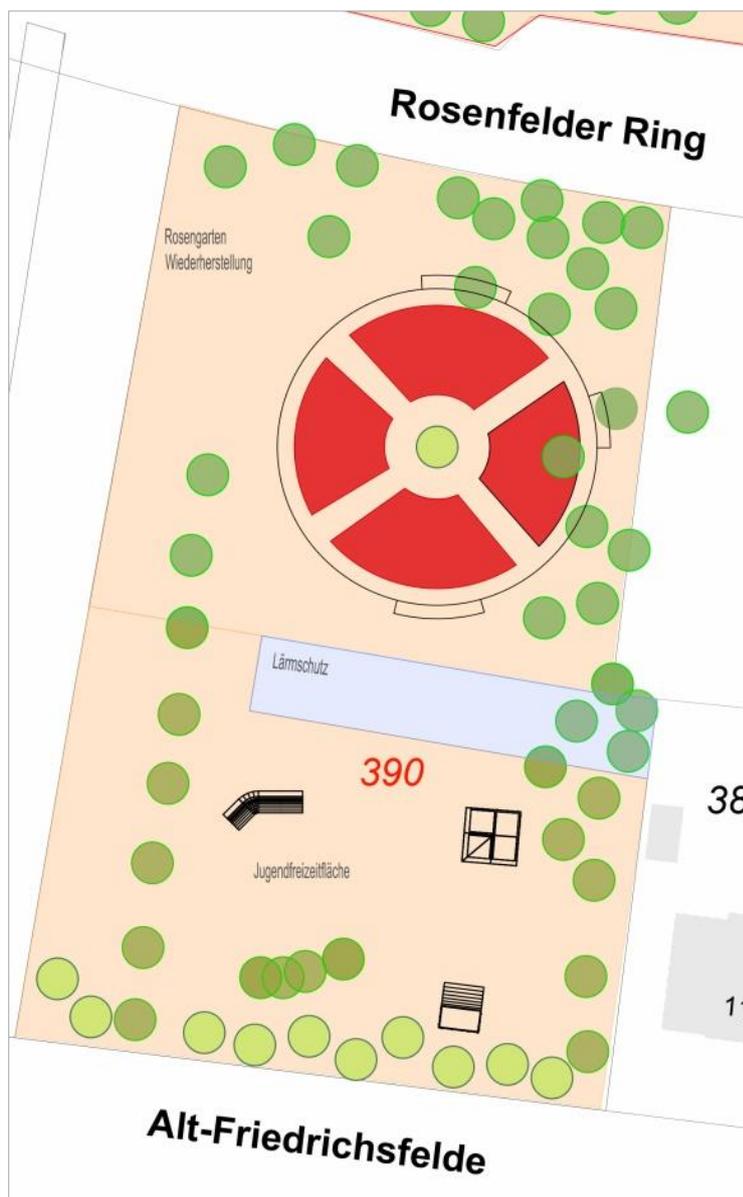
Flurstück 390 (Flurstücksgröße ca. 4.165m²)

Den dritten Teil des Vorschlags stellt das Flurstück 390 dar (Tab. 20, Abb. 13).

Tab. 23: Entwicklungspotenzial Flurstück 390

Ist - Zustand	Potenzial	Vorschlag	Voraussetzung
<ul style="list-style-type: none"> Mit Altbaumbestand, aktuell sehr lärmbelastet und nur zum Queren/Passieren genutzt 	<ul style="list-style-type: none"> Eignung als Quartierspark in zwei Zonen bedingt durch den Verkehrslärm ist eine Gliederung mit unterschiedlichen Nutzungen für verschiedene Zielgruppen erforderlich 	<ul style="list-style-type: none"> Zone 1 Gestalten des Rosengartens als Ersatz in gleicher Größe wie im Quartierspark Zone 2 an der lärmbelasteten B1/B5 Jugendpark, Skaterfläche und Möglichkeit zur Schaffung von Sprayerflächen. Gestalterisch und bezogen auf die Fläche sollte der Rosengarten dominieren, um als Ersatz tatsächlich wirksam zu sein 	<ul style="list-style-type: none"> Errichtung einer Lärmschutzwand, um einen lärmberuhigten Rosengarten mit Verweilmöglichkeiten zu gewinnen

Abb. 13: Konzept Flurstück 390 „Neuer Rosengarten“



Flurstück 402⁵⁰

Das Flurstück 402 besitzt eine Größe von 4.200 m² und wird von zwei Seiten von der Straße Rosenfelder Ring umgeben. Nördlich grenzt ein privater Freiraum mit Wohnbebauung an. Westlich vom Flurstück 402 befindet sich das Flurstück, auf dem die Grundschule geplant wird (ehemaliger Quartierspark Flurstück 408). Durch die Lage innerhalb der Bebauung ist das Flurstück sehr ruhig, ohne Verkehrslärm der B1/B5.

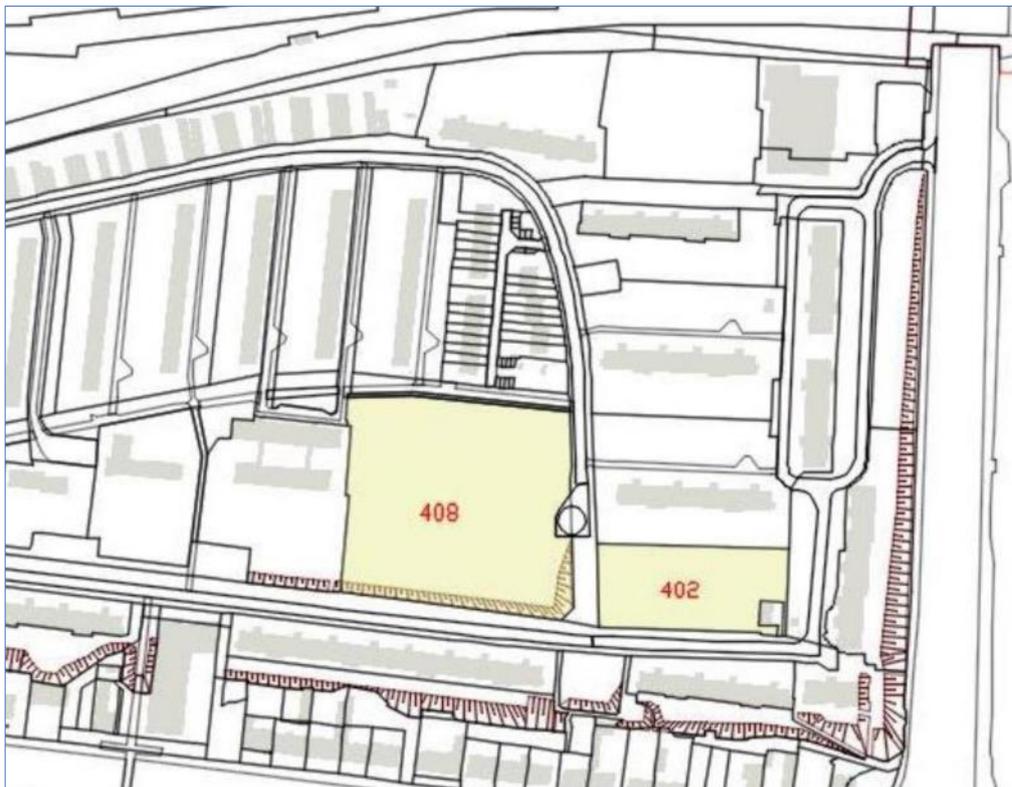
Der Freiraum teilt sich aufgrund der Ausstattung in zwei Teilbereiche, von denen der eine durch das Aufstellen von Tischtennisplatten und Bänken als Aufenthaltsfläche klar erkennbar ist. Der andere, westliche Bereich ist gekennzeichnet insbesondere mit einer Strukturierung durch Sträucher und Aufwuchs in kleinere rudimentäre Rasenflächen. Der Baumbestand ist gemischt, teilweise älter aus den 60er und 80er Jahren. Man findet Eschen, Ahorn und Vogelkirschen und zudem eine rotblühende Kastanie aus den 1920er Jahren.

Im unterirdischen Bereich des Flurstücks 402 verlaufen Fernwärmeleitungen und es sind Bauwerke der Fernwärmeleitungen vorhanden. Daher ist eine Überbauung sowie eine Bepflanzung mit großkronigen Gehölzen nicht möglich.

Insgesamt besitzt das Flurstück 402 eine vergleichsweise geringe Ausstattung an Gehölzen und Mobiliar und bietet eine normale Aufenthaltsqualität. Es besitzt für die Aufwertung des Gebietes Rosenfelder Ring und die Freiraumgestaltung durchaus Potenzial.

Im Sinne einer Aufwertung bietet sich das Flurstück zur Erweiterung von Sitzgelegenheiten und Spielgeräten an, die kein Fundament oder anderweitige Gründungen erfordern, ggf. eine Boule-Spielfläche oder Ähnliches.

Abb. 14: Lage des Flurstücks 402 im Gebiet Rosenfelder Ring



⁵⁰ STADTLANDPROJEKTE / Uta Henklein (2020): Machbarkeitsstudie zur Einpassung einer Grundschule in das Gebiet Rosenfelder Ring im Ortsteil Friedrichsfelde im Bezirk Lichtenberg von Berlin, S. 7

Multicodierung zukünftiger Schul-Freiflächen⁵¹

Ein weiteres Mittel zum Erhalt von öffentlich zugänglichem Freiraum ist die „Multicodierung“. Damit ist eine neue Dimension städtischen Handelns gemeint: Unterschiedliche Interessenlagen der Akteure im städtischen Freiraum werden miteinander in Beziehung gesetzt, um eine neue Qualität öffentlichen und städtischen Raums zu gewinnen.

Das Umsetzen dieser Strategie im Gebiet Rosenfelder Ring im Kontext der Schuleinpassung ist erforderlich, weil aufgrund von fehlender Verfügbarkeit von öffentlichen Flächen sich Konkurrenzen zwischen verschiedenen Nutzungen abzeichnen, die auf einen Freiraum fokussiert sind: das Flurstück 408, welches gegenwärtig als öffentliche Grünflächen genutzt und künftig mit einer Schulnutzung überformt werden soll.

Zum Erfolg dieser Strategie bedarf es des Einhaltens u. a. folgender Rahmenbedingungen:

- Der Mehrfachnutzung („Multi“-Nutzung) sollte eine Hauptnutzung zugrunde liegen. Damit ist gemeint, dass ein Eigentümer als Hauptverantwortlicher für die Nutzung und den Unterhalt der Fläche verantwortlich ist. Im Fall Rosenfelder Ring müsste das Schul- und Sportamt verantwortlich. Dies wäre insofern auch logisch, da die multicodierte Fläche tagsüber (außer an den Wochenenden) für schulische Zwecke genutzt würde und demzufolge eingezäunt sein muss (Sicherung der Aufsichtspflicht).
- Die multicodierte Fläche muss als solche deutlich zu erkennen sein. Ansonsten wird die Fläche z. B. tagsüber von Interessenten genutzt, die nicht zur zeitlich definierten Nutzergruppe gehören.⁵²
- Die Nutzung der Fläche in den „Nebenzeiten“ sollte mit Akteuren vertraglich vereinbart werden. Um den Unterhalt der Fläche durch weitere Nutzergruppen zu gewährleisten, trifft der Hauptnutzer vertragliche Regelungen mit ihnen, in denen z. B. der Zeitraum, Nutzungszweck und der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Übergabe an den Hauptnutzer (und weitere Verantwortlichkeiten wie Schlüsselverwahrung, Zeiteinteilung) geregelt wird. In anderen Bezirken werden bspw. Jugendfreizeiteinrichtungen als Nutzer multicodierter Flächen vertraglich gebunden. Die Akteure dieser JFE können nach Schulschluss die Fläche nutzen, sind dann aber auch verpflichtet, die Fläche gereinigt dem Hauptnutzer zu übergeben. Damit wird ihnen eine Verantwortung zugewiesen, derer sie durch Mitwirkung (Nutzung und Erhalt der Fläche) gerecht werden können. Das Einhalten dieser Verantwortlichkeiten wird dann von einer schulinternen Person (z. B. Hausmeister) im morgendlichen Rundgang überprüft (diese Leistung muss mit der Person vertraglich vereinbart sein).

Dem Bezirksamt Lichtenberg wird daher empfohlen, für die Multicodierung einer Teilfläche des herzustellenden Schulbereiches einen Partner zu finden und diesen vertraglich mit der außerschulischen Nutzung und dem Unterhalt der Fläche zu binden. Als unmittelbar nahe gelegener freier Träger käme im Gebiet Rosenfelder Ring der eingetragene Verein „südost Europa Kultur e. V.“ als Vertragspartner für das Bezirksamt in Frage (Rhinstraße 9). Andere freie Träger als mögliche Vertragspartner müssten ggf. zusätzlich gewonnen werden.⁵³

⁵¹ Ebd., S. 8 f

⁵² Beispiel: Die Grundschule „An der Marie“ (Christburger Straße) im Bezirk Pankow besitzt einen nicht separat abgegrenzten Sportbereich mit Laufbahn und Weitsprunggrube. Tagsüber halten sich viele Kleinkinder mit ihren Eltern in der Grube auf und nutzen diese als Spielbereich (Buddelkasten), was die Ausübung des regulären Sportunterrichtes beeinträchtigt.

⁵³ Dies könnten z.B. die beiden JFE aus dem Haus der zwei Türen im gegenüberliegenden Gebiet Gensinger Viertel sein. Nach Auskunft des Schul- und Sportamtes ist die HOWOGE als Träger des Schulbaus für dieses Gebiet beauftragt, eine Multicodierung zu ermöglichen (Stand November 2022). Angedacht bzw. denkbar ist, den südlich gelegenen und räumlich eigenständigen Fitness- Parcours für eine multicodierte-Nutzung herzurichten.

5.4 Schlussfolgerungen

Allgemein gilt es, den Freiraumbestand und die Qualitäten des Freiraums in beiden Teilgebieten weitestgehend zu erhalten und aufzuwerten; vorhandener öffentlicher Freiraum ist ein hohes Gut, das es zu schützen gilt und der nicht vermehrbar ist.

Aufgrund der sich im Gebiet zugespitzten Nutzungskonkurrenzen und erkennbarer Defizite zwischen sozialer Infrastruktur, Freiraumversorgung und auch ggf. ruhendem Verkehr und dem Wohnungsbedarf wird empfohlen, bei künftigen Abwägungen sich gegen weitere Flächenversiegelung und Bebauung und für den Erhalt des Freiraums zu entscheiden. Bereits jetzt sind die Teilgebiete im Sinne von Freiflächen unterversorgt, was im Hinblick auf die wachsende und sich verjüngende Bevölkerungsstruktur vor Ort wirklich dramatisch ist.

Öffentliche Freiflächen, die noch im Besitz des Bezirkes sind, sollten daher künftig ausschließlich für diese öffentliche Nutzungen vorgehalten werden. Demzufolge sollten die Abgabeflächen in das Bezirksvermögen zurückgeholt werden. Zunächst können diese Flächen als Freiflächen gesichert werden.

Bei Vorhaben des Wohnungsneubaus im Untersuchungsgebiet sollten Freiflächen nicht in Anspruch genommen werden, weder öffentliche und soweit möglich auch private.

Für den Teilraum Rosenfelder Ring gilt es, den Anteil an öffentlichen Freiflächen sowie den guten Pflege- und Unterhaltzustand im Gebiet zu sichern und diese im Sinne des Ausgleichs zum Verlust des Quartierspark aufzuwerten. Darüber hinaus wird empfohlen, die Freiflächen der künftigen Schule auf dem Flurstück 408 durch Multicodierung teilweise der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Ergänzendes Potenzial zur Verbesserung der Freiraumsituation bieten die Aufwertung der Flurstücke 390 und 411 sowie eine die Leitungsverhältnisse berücksichtigende Gestaltung des Flurstücks 402.

Um Ressourcen einzusparen, wird empfohlen eine Wiederverwendung von Materialien (Rosensträucher, Bänke, etc.) beim Abtragen aus dem Quartierspark zur Aufwertung anderer Freiflächen anzustreben. Aufgrund der geografischen Nähe der Flächen sollten die Standortbedingungen die Umsetzung von vorhandenen Pflanzen erlauben.

Im Teilraum Gensinger Viertel sollte überlegt werden, inwieweit das Öffnen der Kleingartenanlage möglich ist, um eine Durchwegung zu ermöglichen und den Anteil an wohnungsnahem Freiraum zu erhöhen. Zudem gilt es zu überdenken, ob der Friedhof für eine stärkere öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen kann.

Eine weitere Reduzierung von Flächen des öffentlichen Freiraums sollte unterbleiben.

6. Verkehr

6.1 Bestand Teilraum Rosenfelder Ring

Das Teilgebiet Rosenfelder Ring stellt ein selbstständiges und in sich geschlossenes Quartier dar. Dazu trägt vor allem die Eingrenzung durch die Magistralen Alt-Friedrichsfelde im Süden und Rhinstraße im Osten sowie der Verlauf der Bahnanlagen von Norden nach Südwesten bei. Zu den angrenzenden Bereichen bestehen nur wenig Kommunikationsmöglichkeiten. Zum einen gibt es drei Einfahrtmöglichkeiten an den Kreuzungsbereichen Rhinstraße / Seddiner Straße, Rhinstraße / Alt-Friedrichsfelde und über Rosenfelder Straße / Alt-Friedrichsfelde sowie einen Übergang über die Fußgängerbrücke „Alt-Friedrichsfelde“. Haupterschließungsachse im Gebiet ist die ringförmig geführte Straße Rosenfelder Ring von der die übrigen Erschließungsstraßen abzweigen.

Zur Unterbindung des ortsfremden Durchgangsverkehrs Richtung Skandinavische Straße/Löwenberger Straße ist der östliche Abschnitt des Rosenfelder Rings nur in Richtung Rhinstraße befahrbar.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind straßenbegleitend angeordnet oder in Form von umfangreichen privaten Garagenstellplätzen entlang der nördlichen Schleife des Rosenfelder Rings vorzufinden.

Der Radfahrerverkehr erfolgt zusammen mit dem motorisierten Verkehr auf den Straßen (Tempo-30-Zonen). Gesonderte Radwege gibt es nur entlang der Magistralen Alt-Friedrichsfelde und Rhinstraße.

Im gesamten Wohngebiet ist ein dichtes Netz an Fußwegen vorhanden. Das ringförmige Wegesystem besteht hauptsächlich aus straßenbegleitenden Fußwegen und gestaltet sich zielgerichtet und effizient.

Der innenliegende straßenunabhängige Promenadenweg ist durch seine Funktion und Lage dabei das wesentlichste Element des Fußwegenetzes. Insgesamt besteht ein gut ausgebautes Fußwegenetz, das den Bewohnern eine günstige und sichere Erreichbarkeit wichtiger Zielpunkte im Gebiet ermöglicht.

6.2 Bestand Teilraum Gensinger Viertel

Auch das Plangebiet Gensinger Viertel zeichnet sich durch seine Insellage aus, die sich ebenfalls mit der Eingrenzung durch die Magistralen Alt-Friedrichsfelde im Süden und Rhinstraße im Westen sowie dem Verlauf der Bahnanlagen von Norden nach Südosten ergibt. Zugangsmöglichkeiten bestehen an den Kreuzungsbereichen Rhinstraße / Seddiner Straße, Alt-Friedrichsfelde sowie Marzahner Chaussee.

Kfz-Stellplätze befinden sich hauptsächlich in Form von Großraumparkplätzen an der Straße Alt-Friedrichsfelde und Gensinger Straße. Zusätzlich ist das Parken im übrigen Bereich straßenbegleitend organisiert.

Der Radverkehr erfolgt zusammen mit dem motorisierten Verkehr auf den Straßen, gesonderte Radwege gibt es nur teilweise entlang der Magistralen Alt-Friedrichsfelde und Rhinstraße. Im Gensinger Viertel ist vornehmlich eine Tempo-30-Zone eingerichtet. Nur auf der Gensinger Straße, welche sich nördlich entlang der Bahngleise erstreckt und östlich das Friedrichsfelder Viertel abgrenzt, ist Tempo 50 angeordnet. Es befindet sich eine Querung mittels Zebrastreifen bei der Bushaltestation auf Höhe der Schule.

Innerhalb der städtebaulich sehr unterschiedlichen Wohnbereiche gibt es verschiedene Fußwegenlagen. Hauptsächlich erfolgt der Verlauf der Fußwege straßenbegleitend. Die großen Freiflächen des Friedhofs und der Kleingartenanlage sorgen teilweise für eine Einschränkung im Fußwegenetz und verhindern eine Durchquerung von Teilbereichen im Plangebiet.

6.3 Verkehrs- und Lärmbelastung in den Gebieten

In beiden Teilgebieten ist die Lärmbelastung besonders an den überörtlichen und örtlichen Straßenverbindungen (Alt-Friedrichsfelde, Rhinstraße) sehr hoch, da besonders die Magistrale Alt-Friedrichsfelde eine Anbindung an das Stadtzentrum gewährleistet und auch nachts stark befahren ist. Auch der an die Wohngebiete angrenzende Bahnverkehr sorgt für eine zusätzliche Lärmbelastung für Anwohner und muss bei künftigen Entwicklungen beachtet werden.

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht überraschenderweise dennoch ruhige Bereiche im Inneren der Wohngebiete. Weiterhin wird der Lärm in den Wohnbereichen reduziert, da insgesamt nur wenige Anwohnerstraßen vorhanden sind.

Die Gensinger Straße mit derzeit Tempo 50 grenzt die Wohnbauten im Friedrichsfelder Viertel sowie die Kaufhalle „nahkauf“ vom übrigen Gensinger Viertel ab. Die viel befahrene Straße verfügt derzeit über zu wenige sichere Querungsmöglichkeiten. So gibt es an der nordöstlichen Kurve herabgelassene Bordsteine, diese Stelle ist für ein anfahrendes Auto aus der Kurve aber nicht einsehbar. Dies ist insbesondere problematisch, da diese Ecke eine Verbindung herstellt zwischen dem öffentlichen Freiraum des Innenhofs Gensinger Straße 62 bis 114 sowie der Schule und dem hinteren Wohnblock, öffentlichen wie privaten (aber öffentlich zugänglichen) Spielplätzen auf Seiten des Friedrichsfelder Viertels.

Eine ähnliche Situation entlang der Gensinger Straße lässt sich an der südlichen Grenze des Gebietes beobachten. Hier wurde durch die Sperrfläche die Richtungsfahrbahn nach Norden künstlich eingengt, um für die abbiegenden Kfz von der Rampe in die Gensinger Straße eine bessere Einsicht zu gewähren. Daher gilt diese Stelle nicht als „sichere“ Querungsmöglichkeit. Sie wird benutzt, wahrscheinlich um zur gegenüberliegenden Kaufhalle sowie zur Bushaltestelle zu gelangen. Ob an dieser Stelle überhaupt ein Querungsbedarf für Fußgänger besteht, ist sehr fraglich, da südlich der Brücke und auch südlich der Rampe keine Gehwege existieren.

6.4 Schlussfolgerungen

In beiden Teilgebieten sind Veränderungen im bestehenden verkehrlichen Erschließungsnetz nicht erforderlich.

Zu beachten ist, dass im Bestand als auch der durch Zuwachs an Wohneinheiten und somit auch an Haushalten verursachte Mehrbedarf bei der Flächenbilanz des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen ist. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen, für den ruhenden Verkehr auch alternative Formen zu untersuchen (z. B. Stellplätze in Geschossen: Erdgeschoss, Tiefgaragen).

Zu bedenken ist ebenso, dass die monofunktional genutzten Groß- bzw. Garagenstellplätze künftig für zukunftsfähigere Nutzungen wie soziale Infrastruktur herangezogen werden können.

Des Weiteren gilt es bei neuen Entwicklungen vor allem das Fußwegenetz zu bewahren und weiterhin auf eine gute Durchwegung zu achten.

Hinsichtlich der Querungssituation an der Gensinger Straße werden zur Erhöhung der Sicherheit folgende Maßnahmen empfohlen:

- Einführung von Tempo 30 auch auf der Gensinger Straße,
- Errichtung eines Hinweisschildes, das auf Schulkinder aufmerksam macht („Achtung Schule“ o. Ä.),
- Sicherung der Querung in der nordöstlichen Kurve Gensinger Straße, z. B. durch Bedarfsampel,
- Sicherung der Querung im südlichen Teil der Gensinger Straße, z. B. durch weiteren Zebrastreifen.

7. Einzelhandel und Arbeitsplätze / Nutzungen

Bei den Teilgebieten Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel handelt es sich in Bezug auf die funktionale Zuordnung der Gebiete deutlich um Wohngebiete. Die im Gebiet vorhandenen Arbeitsplätze beziehen sich demzufolge auf soziale Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandel sowie auf sonstige freie Berufe.

Im Rosenfelder Ring ist im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung entlang der Magistrale Alt-Friedrichsfelde eine Einzelhandelsstruktur vorhanden. Die Bebauung bietet Platz für Versorgungseinrichtungen wie eine Apotheke, eine Bäckerei, ein Friseur, ein Elektroladen sowie Kosmetikstudios und Gastronomie.

Im Gensinger Viertel wurde dagegen ursprünglich ein Wohngebietszentrum errichtet (Kaufhalle, Dienstleistungsgebäude mit Jugendclub, Klubgaststätte), welches inzwischen abgerissen ist. Weiterhin wurden in den Gebäuden Gensinger Straße 38 bis 54 sogenannte Funktionsunterlagerungen integriert (Apotheke, Buchhandlung und andere). Somit war das Gensinger Viertel als ein auf sich gestelltes Wohngebiet konzipiert. Die genannten Einzelhandelseinrichtungen gibt es nicht mehr. Insofern ist die direkte Versorgung nicht mehr sichergestellt.

7.1 Bestand Rosenfelder Ring

Im Teilgebiet Rosenfelder Ring ist eine dezentrale Verteilung mit folgenden Handels- und Versorgungseinrichtungen vorhanden:

- Versorgung / Einzelhandel (Lebensmittelmarkt Edeka am Kreuzungsbereich Rhinstraße, Bäckerei Alt-Friedrichsfelde),
- Kleinteiliger Einzelhandel / Dienstleistungen und Gastronomie (entlang der Straßen Alt-Friedrichsfelde und Rhinstraße),
- Autowerkstatt A.T.U. Berlin Lichtenberg (Alt-Friedrichsfelde 107),
- Kita Frohsinn (Rosenfelder Ring 35),
- Medizinische Vorsorge-Einrichtungen (Ärztehaus Rosenfelder Ring 15; Zahnarzt und Kieferorthopädie an der Rhinstraße; Apotheke neben Edeka),
- Seniorenwohnanlagen (Rosenfelder Ring 29 und 33).

7.2 Bestand Gensinger Viertel

Die wichtigsten Handels- und Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich in unmittelbarer Nähe des S-Bahnhofs Friedrichsfelde Ost. Daneben sind im Gebiet dezentral weitere Einrichtungen vorhanden:

- Lebensmittelhandel (Penny) in der Seddiner Passage; Lebensmittelhandel „nahkauf“ Gensinger Straße 83,
- Gastronomie, Dienstleistung, Wochenmarkt und kleinteiliger Einzelhandel am S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost (Seddiner Straße),
- Gemeinbedarf (Grundschule, drei Kindertagesstätten, Seniorenheim, Jugendfreizeiteinrichtung),
- Dienstleistungen (Marzahner Chaussee / Alt-Friedrichsfelde und am Wohnhochhaus Alt-Friedrichsfelde 67/68).

7.3 Schlussfolgerungen / Handlungsschwerpunkte / räumliche Verteilung

Beide Wohngebiete verfügen über Standorte des Einzelhandels und Gemeinbedarfs sowie Dienstleistungen.

Das Teilgebiet Rosenfelder Ring ist zusammen mit dem Standort des sich südlich des Gebietsrandes befindenden Lebensmittel-Discounter Netto ausreichend mit Versorgungseinrichtungen ausgestattet und wird durch das Angebot am S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost ergänzt.

Der Bereich um den S-Bahnhof Friedrichsfelde Ost bildet zusammen mit den Seddiner Passagen und dem im Teilgebiet Rosenfelder Ring angrenzendem Lebensmittelmarkt Edeka am Kreuzungsbereich Rhinstraße den Hauptversorgungsbereich für das Gebiet Gensinger Viertel. Es werden alle Basisangebote der Nahversorgung angeboten.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist teilweise aufgrund der zu überwindenden Distanzen nicht immer ideal und besonders für Bewohner des östlichen Teilgebietes problematisch.

Seit Juli 2021 sorgt der Lebensmittelmarkt „nahkauf“ im östlichen Teil des Gensinger Viertels für die fußläufige Versorgung des Bereichs mit Lebensmitteln und stellt damit eine Entlastung der lokalen Bevölkerung dar.

8. Handlungsschwerpunkte aus gutachterlicher Sicht

Nachfolgend werden die Handlungsschwerpunkte dargestellt, die aus der Bestandserfassung deutlich geworden sind.

Wohnen als Hauptfunktion der Teilräume

Beide Teilgebiete sollen an erster Stelle weiterhin als Wohngebiete erhalten werden. Im Kontext dieser Nutzung gelangen zwangsläufig weitere Funktionen in den Fokus, die mit der Einwohnerentwicklung und der Wohnfunktion korrespondieren.

Einwohnerzahl mit kontinuierlichem Anstieg

In dem Zeitraum 2015 bis 2020 ist im gesamten Gebiet ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Bis zum Jahr 2030 wird weiterhin eine Zunahme erwartet. Der Zuwachs der Kinder im Grundschulalter (6 -12 Jahre) und die Abnahme der älteren Bevölkerung (Bewohner älter als 65 Jahre) lässt auf einen Generationenwechsel schließen. Laut vorliegenden Prognosen und eigener Einschätzung wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 voraussichtlich um rund 1,5 % auf etwa 12.770 ansteigen, wobei dieser Wert auch höher ausfallen kann.

Wohnbaupotenziale sind ausgeschöpft

In den vergangenen Jahren ist ein deutlicher Wohnungszuwachs durch Wohnungsneubau festzustellen (zwischen 2006 und 2021 sind 762 Wohneinheiten entstanden). Im Gebiet Rosenfelder Ring sind nach Abschluss des HOWOGE- Vorhabens keine Potenzialflächen für die Umsetzung von Wohnungsneubau mehr bekannt, im Gensinger Viertel ebenso nicht.

Nachfrage nach Angeboten der sozialen Infrastruktur wächst

Durch den Zuwachs an Einwohnern und Wohneinheiten steigt die Nachfrage nach Leistungen der sozialen Infrastruktur enorm. Besonders die Ausstattung der Teilgebiete mit Grundschulplätzen ist schwierig:

- Im Rosenfelder Ring ist die Situation bereits seit einigen Jahren besonders problematisch, da keine Grundschule vorhanden ist und Kapazitäten in benachbarten Grundschulen vollständig ausgeschöpft sind. Der geplante Schulneubau ist zu begrüßen, die erwartete Fertigstellung frühestens 2027 erfordert jedoch weiterhin Augenmerk auf die Unterbringung schulpflichtiger Kinder bis zum genannten Datum.
- Im Gensinger Viertel ist die vorhandene Grundschule ebenfalls ausgelastet. Es wird empfohlen, den Standort in seinem jetzigen Zustand zu belassen und die Bevölkerungsentwicklung weiterhin zu beobachten. Weiterhin wird die Auflösung der Kooperation mit dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf zur Unterbringung von Schulkindern befürwortet, um mehr Kapazitäten für Kinder aus dem Lichtenberger Gebiet bereit zu stellen.

Im Rosenfelder Ring gibt es derzeit keine Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Notwendig ist es, ergänzende Freizeitangebote am neuen Schulstandort, z. B. durch Nachmittagsangebote, zu integrieren.

Schwerpunkt auf Mehrfachnutzung und Multicodierung

Mit dem Schulbauvorhaben im Gebiet Rosenfelder Ring soll der Unterversorgung mit Grundschulplätzen begegnet werden. Um künftigen Schwankungen an Bedarfen für verschiedene Altersgruppen flexibel entgegen zu treten, ist es ratsam, bei diesem und eventuell anderen Neubauvorhaben auf Mehrfachnutzung zu setzen. Dies bedeutet, die Architektur so auszugestalten, dass das Gebäude im Fall eines ausbleibenden Schulbedarfs auf andere Bedürfnisse (bspw. von Pflegebedürftigen) ohne aufwändigen Umbau oder gar Abriss und Neubau eingehen kann. Ebenfalls wird empfohlen, bei Freiflächen sozialer Infrastruktur (bei der geplanten Schule) durch Multicodierung eine Nutzung von Teilflächen durch das Quartier zu ermöglichen.

Öffentlichen Freiraum nach Möglichkeit erhalten

Beide Teilräume besitzen ein Defizit an öffentlichen Freiflächen. Besonders im Gebiet Rosenfelder Ring ist das Defizit gravierend.

Öffentliche Freiflächen sollten daher als solche erhalten bleiben. Empfohlen wird, diese qualitativ aufzuwerten, so dass sie den steigenden Bedarf an Frei- und Grünraum qualitativ decken können.

Im Gebiet Rosenfelder Ring wird auf der Fläche des Quartiersparks eine Schule errichtet. Um für das Gebiet Rosenfelder Ring nicht eine noch stärkere Verschlechterung des Angebotes an öffentlichen Freiflächen hinnehmen zu müssen, sollte ein Teil der benötigten Schulfreiflächen als multicodierte Fläche gestaltet werden, um auch von der Quartiersnachbarschaft genutzt werden zu können (s. Kapitel 5.3.1, letzter Abschnitt).

Flächen für den ruhenden Verkehr beachten

Mit steigender Zahl an Wohnungen und Einwohnern hat sich eine verstärkte Nachfrage nach Kfz-Stellplätzen im Gebiet entwickelt. Es gilt daher, die vorhandenen Flächen für den ruhenden Verkehr zu sichern, um Parksuchverkehr, das Abstellen von Kfz auf Gehwegen und das Zuparken von Gehwegen zu vermeiden.

Zusammenfassung

Anhand der beiden Teilgebiete des Untersuchungsraumes wird exemplarisch deutlich, vor welchen Herausforderungen die Berliner Stadtentwicklung in bestimmten städtischen Räumen steht. Das Funktionieren eines (Ausschnittes eines) Gemeinwesens muss gewährleistet bleiben. Mit Zunahme der Nutzungsintensität (Zuwachs an Wohnungen, verbunden mit Zuwachs an Einwohnern trotz gleichbleibend zur Verfügung stehender Fläche) nehmen die Konkurrenzen zwischen den Nutzungen auf diesen Flächen zu.

- Im Gebiet Rosenfelder Ring wird auf der Fläche des Quartiersparks zukünftig wieder eine Grundschule stehen (voraussichtliche Fertigstellung 2027/28). Insofern eine paradoxe Situation, da sich exakt an dieser Stelle bis vor ca. 15 Jahren ein Schulgebäude befand, was abgerissen wurde.
- Im Gebiet Gensinger Viertel ist die Situation ein wenig entspannter, da hier der Druck auf zusätzliche Flächen für die soziale Infrastruktur weniger groß ist. Hier kommt es darauf an, die vorhandene Nutzungsstruktur zu erhalten, um für künftige Bedarfe geeignete Flächen zur Verfügung zu haben.

Wichtig ist es, dass Flächen, die sich im öffentlichen Eigentum befinden, nicht verkauft/abgegeben werden. Landes-/bezirkseigene Flächen bieten die Chance, der zunehmenden Verdichtung mit Wohnungsbau andere Potenziale entgegen zu setzen, sei es für die erforderliche soziale Infrastruktur oder den öffentlichen Freiraum, oder, was im Untersuchungsraum als Ganzes durchaus positiv ist, als Flächen für den ruhenden Verkehr.

Zusammenfassend liegt der Fokus für die Entwicklung der Gebiete Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel klar auf der Sicherung und Weiterentwicklung von Freiflächen und der sozialen Infrastruktur und auf gar keinen Fall in weiterem ergänzendem Wohnungsneubau.

Darauf basierend gilt es, Szenarien zu untersuchen, mit denen die beschriebene Entwicklung gesichert werden kann.

9. Städtebauliche Entwicklung der Plangebiete

Mit der nachfolgenden Diskussion zu Nutzungs- und Flächenentwicklungen sollen langfristig mögliche Vorhaben dargestellt werden, mit denen die Entwicklung der Gebiete Rosenfelder Ring und Gensinger Viertel städtebaulich gesichert werden können. Folgende Grundsätze sind für die Entwicklung dabei von Bedeutung:

1. Priorität hat die Schaffung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur (Grundschule, Kita, Jugendfreizeiteinrichtungen). Bestehende Defizite sollen mit künftigen Planungen gedeckt werden. Wichtig ist dabei der Aspekt der potenziellen Mehrfachnutzung. Angesichts möglicher demografischer Wellen (nach „Austausch“ der älteren Generation zugunsten junger Haushalte mit kleinen Kindern, die theoretisch in 10 ... 15 Jahren das Grundschulalter überschritten haben und damit möglicherweise ein Abklingen der Nachfrage nach Grundschulplätzen eintritt) sollten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (z.B. die geplante Grundschule im Rosenfelder Ring so errichtet werden, dass Umnutzungen im Bestand möglich sind (z.B. die Integration einer Jugendfreizeitstätte).
2. Der Erhalt von öffentlichem Freiraum steht an zweiter Stelle. Es sollen künftig möglichst keine weiteren Flächen aus dem öffentlichen Freiraumbestand abgegeben werden, um die vorhandenen Flächen an öffentlichem Freiraum zu sichern. Durch eine Strategie der Mehrfachnutzung können Flächen, die etwa zu sozialen Zwecken abgegeben werden, weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet werden.
3. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sollten in der gegenwärtigen Kulisse verbleiben. Das Überbauen bereits versiegelter Flächen mit dem Ziel von Wohnungsneubau (was in anderen Wohngebieten durchaus sinnvoll wäre), sollte in beiden Teilräumen unterbleiben. Der Wohnungsneubau ist ausgereizt, das Freiflächendefizit ist viel zu hoch (besonders im Gebiet Rosenfelder Ring).
4. Potenzial für Wohnungsneubau wird nicht gesehen. Aus gutachterlicher Sicht wird für beide Teilräume kein Wohnungsneubau vorgeschlagen. Beide Teilräume sind inzwischen derart verdichtet, dass Flächenpotenziale für Wohnungsbau nicht vorhanden sind.
5. Im Wohnungsbestand sollen möglichst keine Veränderungen (z.B. Aufstockung) erfolgen. Somit sollen die vorhandenen Proportionen der Räume und Gebäude erhalten bleiben, die gegenwärtig von einer insgesamt angemessenen Dichte geprägt sind.

Mit den Entwicklungskonzepten werden unterschiedliche Entwicklungsziele verfolgt und differenzierte Empfehlungen für den Umgang mit aktuellen und zukünftigen Herausforderungen, die die Wohngebiete betreffen, gegeben, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Untersuchungsgebiet wird für die Darstellungen in die Teilgebiete Rosenfelder Ring und Viertel unterteilt.

9.1 Entwicklungskonzept für den Teilraum Rosenfelder Ring

Folgende Voraussetzungen sind für die städtebauliche Entwicklung des Teilraumes Rosenfelder Ring maßgebend:

- Einziehung des Flurstücks 408 (Quartierspark) als Standort für eine geplante 3-zügige Grundschule; damit erhebliche Reduzierung öffentlicher Grünflächen (1).
- Die verbleibenden öffentlichen Freiflächen bedürfen einer Aufwertung (2).
- Nach Abschluss des HOWOGE- Vorhabens (3) stehen keine Wohnbaupotenziale im Gebiet zur Verfügung.
- Garagenstandorte sollen erhalten bleiben (4).
- Erweiterungsbau der häuslichen Krankenpflege im Rosenfelder Ring 29 mit geplanten 70 WE (Nr.5).

In der folgenden Abbildung sind die dazugehörenden Flächen dargestellt:

Abb. 15: Flächen mit Handlungsoptionen im Rosenfelder Ring



Die Fläche des Quartierparks (Flurstück 408) wird gänzlich zu einem Schulstandort entwickelt. Schulgebäude sowie Außenflächen befinden sich somit auf einem Grundstück. Beim Ausbau der neuen Schule könnten bei einer multicodierten Fläche einige Elemente (südliche Teilfläche) des Quartierparks erhalten und in den Schulaußenbereich integriert werden.

Das Flurstück 402 sowie die weiteren mit (2) benannten Flurstücke sollen aufgewertet und als öffentlicher Freiraum erhalten bleiben. Sie bieten damit qualitativ einen gewissen Ausgleich für den in Teilen verlustigen Quartierspark.

Schlussfolgerungen

Der Bau einer Grundschule verändert die Struktur des Gebietes Rosenfelder Ring erheblich:

- Für einen Teil der dort lebenden Bevölkerung bringt diese Entwicklung jedoch einen funktionellen Gewinn, da neue Schulkapazitäten geschaffen und vorhandene Defizite ausgeglichen werden.
- Der Verlust an Grünflächen für Anwohnende ist in diesem Fall unvermeidbar, da die Entwicklung eines neuen Schulstandortes nur auf den Flächen des Landes Berlin möglich ist und die Entscheidung zur Umwidmung öffentlicher Flächen unumgänglich ist.
- Daher kann es eine Option sein, den Freiraumverlust zumindest anteilig durch Aufwertung der übrigen öffentlichen Freiflächen qualitativ auszugleichen.
- Im Kontext von Multifunktionalität des Freiraums muss die Schule deshalb ebenso einen Modellcharakter haben:
- Für künftige Änderungen im Gebiet, etwa bei sich verändernden Schülerzahlen oder steigenden Bedarfen im Kitabereich, sollte das Schulgebäude die Möglichkeiten bieten, Räume für neue Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Ergänzend ist denkbar, im Falle von entstehenden Platzkapazitäten, einen soziokulturellen Treffpunkt oder eine Jugendfreizeiteinrichtung in das Schulgebäude zu integrieren.
- Eine multifunktionale Nutzung der entstehenden Schulfreiflächen steht im Fokus und soll erreicht werden, um einen Verlust von öffentlichem Freiraum zu verringern.

Mit dem Vorschlag der erneuten Entwicklung einer Grundschule auf dem ehemaligen Schulstandort im Rosenfelder Ring wird ein Stück der ursprünglichen Planung der DDR-Zeit wiederhergestellt.

Erläuterungen zum Konzeptplan

Auf der folgenden Seite sind die angesprochenen Punkte in einem Konzeptplan dargestellt.

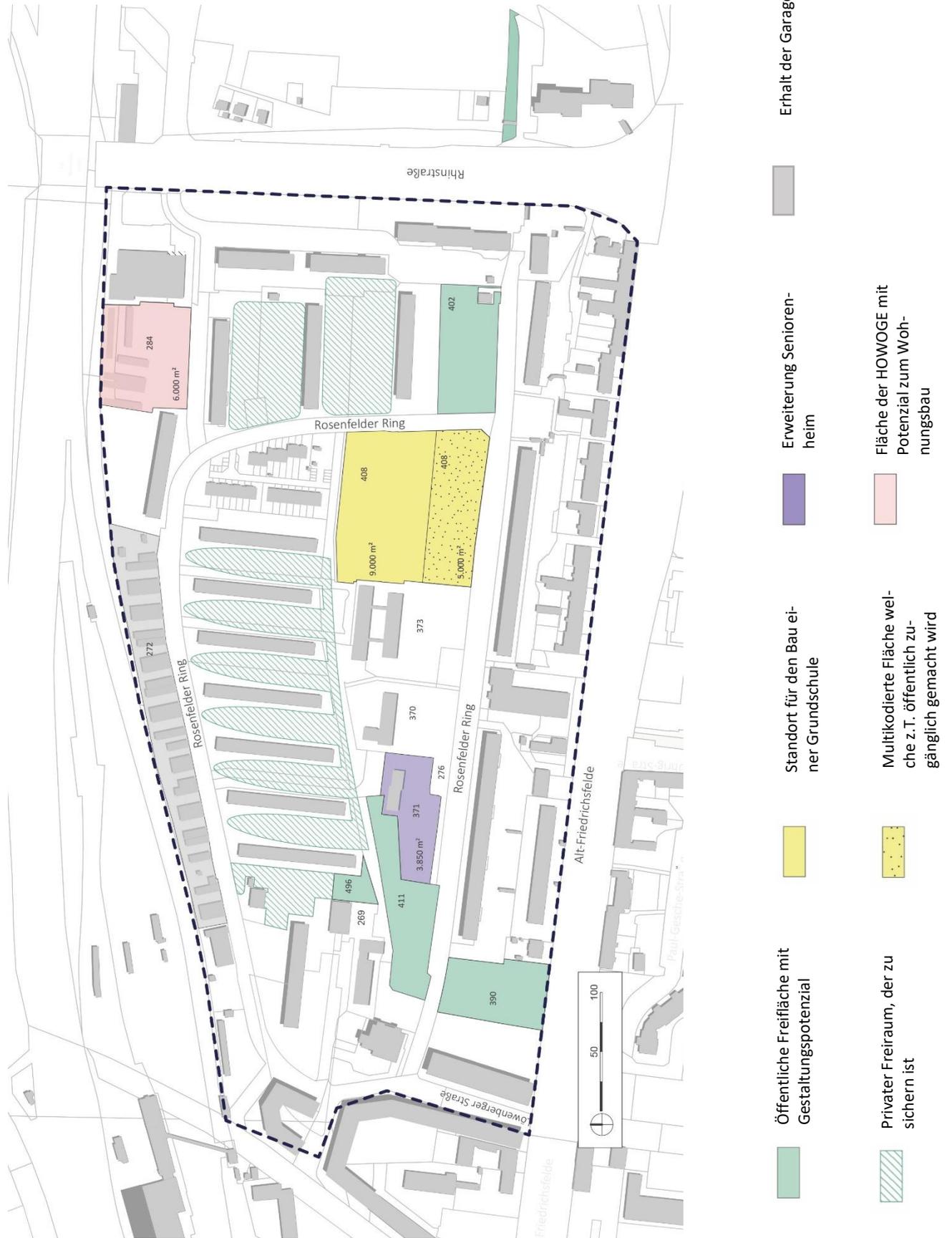
Kennzeichnend für das Gebiet Rosenfelder Ring sind die straßenbegleitend angeordneten Wohngebäude, die eine lärmabschirmende Wirkung haben und in denen die 4-geschossigen Wohngebäude sowie die Gebäude der sozialen Infrastruktur mit den dazugehörigen öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen angeordnet sind. Diese Grünflächen bestimmen maßgebend den Charakter des Gebietes und sind daher zu sichern und aufzuwerten.

Die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen ist umso wichtiger, da mit dem potenziellen Wegfall des Quartiersparks Rosengarten (wegen der Wiedererrichtung der Grundschule) der Anteil öffentlicher Grünflächen im Gebiet deutlich zurückgeht; auch wenn das Schulamt bemüht ist, einen Teil der Schulfläche der Öffentlichkeit außerhalb der Schulzeiten als multicodierte Fläche anzubieten.

Mit der im Gebiet hier dargestellten Flächennutzung wird deutlich, dass mit dem Wohnungsbauvorhaben der HOWOGE die Flächenreserven für ergänzendes Bauen im Gebiet erschöpft sind. Weiteres Wohnungsbaupotenzial steht nicht zur Verfügung.

Die am nördlichen Rosenfelder Ring angeordneten Garagen werden daher als Bestand belassen. Diese Garagenhöfe sollten keinesfalls dem Wohnungsbau weichen. Im Bestand stellen sie eine sehr wirksame Entlastung des Gebietes für den ruhenden Verkehr dar.

Abbildung 16: Konzeptplan Rosenfelder Ring



9.2 Entwicklungskonzept für den Teilraum Gensinger Viertel

Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes Gensinger Straße ist im Wesentlichen abgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht wird eine bauliche Entwicklung weder gesehen noch befürwortet. Dafür sprechen folgende Faktoren:

- Flächen für Wohnungsneubau sind nicht vorhanden. Die östlich des Friedrichsfelder Viertels gelegene Fläche ist nicht bebaubar, bzw. sollte nicht bebaut werden (Fläche 1). Die Fläche ist nicht erschlossen und wird künftig auch nicht zu erschließen sein; vom Bezirksamt ist eine Erschließung nicht vorgesehen und wird ebenso als nicht möglich erachtet.
- Der Anteil an öffentlichen und privaten Freiflächen ist gegenwärtig gering defizitär, weitere Wohnbauvorhaben würden den Nutzungsdruck auf die zur Verfügung stehenden Freiflächen und Spielplätze erhöhen und zu einem verschärften Flächendefizit führen. Dies sollte vermieden werden, da die Anwohnenden aufgrund der Randlage des Gebietes und der wenigen Kommunikationsmöglichkeiten mit angrenzenden Stadträumen wenig Möglichkeiten des Ausweichens auf andere Freiflächen in Wohnungsnähe haben. Insofern gilt es auch, den Bestand an öffentlichen Freiflächen zu erhalten (Flächen 2).
- Die im Gebiet befindliche Adam-Ries-Grundschule ist bezogen auf ihre Kapazitäten gegenwärtig voll ausgelastet (Fläche 3). Für eine Schulerweiterung sind im Gebiet keine Flächen vorhanden. Die mit möglichem Wohnungsneubau verbundenen Anstiege der Schülerzahlen können im Gebiet nicht aufgefangen werden. Das gleiche betrifft auch die im Gebiet vorhandene Kitaplätze (Fläche 4), deren Kapazitäten zwar erweitert wurden, aber weitere Erweiterungen nicht möglich sind (S: 21, Abschnitt 4.1.3).
- Die Flächen für den ruhenden Verkehr im Gebiet bilden demzufolge auch eine Flächenreserve, die nicht angetastet werden sollte. Diese Flächen sind zwar damit für andere und höherwertige Funktionen nicht nutzbar, dennoch tragen sie zur „Entspannung“ im Gebiet bei (Flächen 5). Insbesondere die Parkplatzfläche gegenüber der Adam-Ries-Grundschule und südlich des Kursana-Heimes ist als Flächenreserve von Bedeutung. Diese Fläche befindet sich im Besitz des Bezirkes/Land Berlin und kann daher z. B. bei Kapazitätsengpässen der Grundschule temporär für einen Schulcontainer genutzt werden.

Abbildung 17: Flächen mit Handlungsoptionen im Gebiet Gensinger Viertel



Schlussfolgerungen

Das Gensinger Viertel ist ein gutes Beispiel für die schrittweise vollzogenen Planungen auf der Grundlage jeweils unterschiedlicher Leitbilder der Stadtentwicklung. Aus den vorab dargestellten Entwicklungsansätzen ergeben sich für das Gensinger Viertel folgende Schlussfolgerungen:

- Das Gebiet ist in aufgrund seiner Isoliertheit quasi „auf sich gestellt“. Für die im Gebiet lebenden Bewohner ist daher ein funktionierendes Wohnumfeld von großer Bedeutung. Daher kommt der Gebietsentwicklung eine große Bedeutung zu.
- Die Wohnungsentwicklung im Gebiet Gensinger Straße ist abgeschlossen. Flächen für Wohnungsneubau werden aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen.
- Kfz- Park- und Stellplätze dienen den Bewohnern im Gebiet, die über ein Kfz verfügen. Im Kontext mit den Angeboten des Freiraums sind die Park- und Stellplätze zwar versiegelte Flächen, sie besitzen jedoch eine ausgleichende Funktion und sollten daher nicht überbaut werden.
- Mit der Kita, der Grundschule und dem Altersheim besitzt das Gebiet eine Basis-Ausstattung an sozialer Infrastruktur, die es unbedingt zu erhalten und für die es Reserven vorzuhalten gilt.
- Öffentliche und private Freiräume mit den dazugehörigen Spielplätzen gliedern das Gebiet auf sehr unterschiedliche Art und Weise. Kleingartenanlage Am Mühlenberg und der Grünzug östlich der ringförmig angelegten Wohnanlage stellen eine Art Außengrenze im Sinne einer Abschirmung zu Verkehrsflächen dar. Im Inneren des Gebietes sind oft eher kleinteilig strukturierte Flächen bzw. Flächen, die den Wohnbereichen zugeordnet sind, vorhanden. Da das Gebiet aufgrund seiner schrittweisen Anlage über keine geordnete Freiraum-Anlage verfügt, sind die einzelnen Flächen für die städtebauliche Struktur des Gebietes sehr wichtig und sollten daher unbedingt erhalten und ggf. aufgewertet werden.

Erläuterungen zum Konzeptplan

Für das Gebiet werden keine weiteren baulichen Entwicklungen vorgesehen. Vielmehr geht es um eine Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Struktur, mit der das vorhandene Verhältnis von baulichen Anlagen, öffentlichen und privaten Freiflächen sowie versiegelten Flächen (Verkehrsflächen) erhalten bleiben kann.

Weitere bauliche Entwicklungen sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich und für das Gebiet auch nicht sinnvoll. Jede weitere bauliche Entwicklung (selbst wenn Kfz- Park-/Stellplätze bebaut würden) würde den Nutzungsdruck auf Freiflächen und verbleibende Verkehrsflächen nur erhöhen, denn „Ausweichflächen“ für die Bewohner stehen nicht zur Verfügung.

Daher sind im Konzeptplan keine weiteren Gebäude vorgesehen; der Bestand an baulichen Anlagen soll in seinem aktuellen Umfang bestehen bleiben und nicht erweitert werden.

Die weiteren Vorschläge leiten sich aus den bisher besprochenen Vorschlägen ab:

- Dauerhafte Sicherung der öffentlichen und privaten Freiflächen,
- Erhalt der Kfz-Park- und Stellplätze,
- Belassen des östlich gelegenen Grünzuges, eine Bebauung ist dort nicht möglich,
- Die vorhandenen Standorte der sozialen Infrastruktur müssen gesichert bleiben,
- Für die Adam-Ries-Grundschule sollte die öffentliche Kfz-Parkfläche als eine mögliche temporär nutzbare Erweiterungsfläche gesichert werden,
- Die Ruine oberhalb des Kursana Domizils Berlin-Lichtenberg sollte durch den Eigentümer abgerissen werden.

Abbildung 18 Konzeptplan Gensinger Viertel



- Erhalt und Sicherung der öffentlichen Grünflächen
- Standort soziale Infrastruktur
- Erhalt der Kfz- Park- und Stellplätze
- Möglicher Abriss der Ruine
- Belassen des Grünzuges
- Reservefläche für mögliche temporäre Erweiterung der Adam-Ries-Grundschule

9.3 Zusammenfassung

Beide Teilgebiete besitzen ein dominierendes übereinstimmendes Merkmal: Aufgrund ihrer Randlage im Stadtraum und ihrer nur sehr wenigen Zugänge/Zufahrten sind sie isoliert. Für die Bewohner beider Teilräume ist es daher von großer Bedeutung, dass sie ein Wohnumfeld vorfinden, in dem die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie ein für die wohnungsnaher Erholung verfügbares Kontingent an öffentlichen und privaten Freiflächen zur Verfügung steht. Im Kontext der in den vergangenen Jahren starken Zunahme an Einwohnern (in beiden Gebieten) zeigt sich, dass die Infrastruktureinrichtungen an ihre Kapazitätsgrenzen geraten bzw. erweitert werden und dass im Kontext dieser Entwicklung zwangsläufig der Nutzungsdruck auf den öffentlichen und privaten Freiraum zunimmt.

Wohnen

Das sich in der Vorbereitung der Umsetzung befindliche Vorhaben der HOWOGE im Teilraum Rosenfelder Ring ist daher aus gutachterlicher Sicht das letzte Vorhaben des ergänzenden Bauens. In beiden Teilräumen sollten keine weiteren Wohnungsbauvorhaben umgesetzt werden. Dies betrifft sowohl Neubauten als auch mögliche Aufstockungen von Geschosswohnungsbau (4- und 5-geschossige Zeilenbauten in beiden Teilräumen). Dies würde nur zu weiteren Spannungen in den Gebieten führen, da die Folgen städtebaulich nicht bewältigt werden können (Flächen für den ruhenden Verkehr fehlen, Freiraumnutzung wird erschwert, weitere Kapazitäten für die soziale Infrastruktur können in den Teilräumen nicht aufgebaut werden).

Soziale Infrastruktur

Mit dem Vorhaben der Wiedererrichtung einer Grundschule im Gebiet Rosenfelder Ring kann eine wichtige Kapazitätslücke im Nordraum von Friedrichsfelde geschlossen werden. Gleichermaßen wird damit die Funktionsvielfalt im Gebiet gestärkt. Angesichts des sich bereits vollziehenden Wandels der Altersstruktur mit einer Zunahme von Familienhaushalten mit Kindern ist dieser Schulbau dringend notwendig. Leider geht damit der Verlust einer sehr hochwertig gestalteten öffentlichen Freifläche einher, für den es im Gebiet keinen Ersatz bzw. Ausgleich gibt. Im Gensinger Viertel stehen die Standorte Kita und Grundschule nicht zur Disposition; die Grundschule mit der Reservefläche auf dem gegenüberliegenden Kfz-Parkplatz.

Öffentlicher und privater Freiraum

Grundsätzlich ist für beide Teilräume der Erhalt des öffentlichen Freiraums unabdingbar. Mit dem Verlust des Quartierparks im Gebiet Rosenfelder Ring wird vorgeschlagen bzw. ist es erforderlich, eine qualitative Aufwertung der verbleibenden Freiflächen mit Nutzungsangeboten an die Anwohner vorzunehmen. Ebenso gilt es, die privaten Freiräume vor einer Überbauung/Versiegelung zu schützen. Die privaten Freiräume gehören zum Konzept des jeweiligen Teilraumes. Die Freiräume zwischen den Zeilenbauten im Rosenfelder Ring und am Ostrand des Gensinger Viertels erfüllen wichtige Funktionen als Erholungs- und Regenwasserversickerungsflächen und sollen daher erhalten bleiben.

Verkehr/Mobilität

Aufgrund der Lage im Stadtraum mit nur sehr wenigen Zugängen/Zufahrten in beide Gebiete sind die vorhandenen Erschließungs- und Verkehrsflächen zu erhalten. Dies betrifft insbesondere die Flächen für den ruhenden Verkehr. Sicher sind Kfz-Park- und Stellplätze als versiegelte Flächen vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Bedarfes an Regenwasserversickerungsflächen nicht unbedingt zeitgemäß. In den beiden Teilräumen erfüllen die vorhandenen Kfz-Park- und Stellflächen eine wichtige Ausgleichsfunktion, denn sie schaffen Distanz zwischen den Wohngebäuden und den angrenzenden Nutzungen. Letztlich haben die Bewohner mit einem Pkw keine Möglichkeit, ihr Auto woanders abzustellen.

10. Beteiligung von Organisationseinheiten (OE) und Fachbereichen des Bezirksamtes Lichtenberg

Im Zeitraum September/Oktober 2022 wurden die folgenden Organisationseinheiten und Fachbereiche mit der Machbarkeitsstudie Stand September 2022 beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

- Straßen- und Grünflächenamt
 - Fachbereich II – Planen und Bauen
 - Fachbereich III-Grünflächenmanagement
 - Fachbereich IV - Grundstücksverwaltung
 - Fachbereich V -Straßenverkehrsbehörde
- Umwelt- und Naturschutzamt
 - Fachbereich Umwelt und Naturschutz
- Jugendamt- JUG FS 4
- Wirtschaftsförderung.

Gegenüber dem Entwurfsstand September 2022 wurde folgendes ergänzt:

Räumliche Lage und funktionale Einordnung des Untersuchungsgebietes/Wohnen/Bevölkerung/Soziale Infrastruktur/Verkehr/Einzelhandel und Arbeitsplätze und Nutzungen/Handlungsschwerpunkte aus gutachterlicher Sicht/Städtebauliche Entwicklung der Plangebiete

- In diesen Abschnitten wurden nur redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Freiraum

- Es wurde eine nachrichtliche Übernahme berücksichtigt. Das ehemalige Flurstück 413 wurde in die Flurstücke 495 und 496 geteilt. Die Abbildungen und entsprechenden Textabschnitte wurden geändert.
- Das unter Punkt 5.3 genannten Freiflächenkonzept wurde als Vorschlag zur Freiflächengestaltung unbenannt. Damit entfällt der Gestaltungsvorschlag für das ehemalige Flurstück 413, der damit gemeinte Nachbarschaftsgarten ist nicht mehr Teil des Konzeptes.

In der folgenden Tabelle sind die Anregungen sowie ein Vorschlag zum Umgang mit diesen dargestellt.

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Abt. Stadtentwicklung Straßen- und Grünflächenamt SGA II	<p>Dem Rahmenplanentwurf kann gefolgt werden. Als positiv anzumerken sind die Betrachtungen zum ruhenden Verkehr und die Hinweise, dass dieser durch die Wohnungszuwächse auch noch weiterwachsen wird. Diese Aussagen stehen zwar entgegen der derzeit verfolgten Verkehrspolitik des Landes, sind aber realistisch.</p> <p>In Bezug auf die verkehrliche Situation in Gensinger Straße noch folgende Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der nordöstlichen Kurve der Gensinger Straße existiert seit mehreren Jahren schon eine Mittelinsel zum sicheren Queren der Straße. - Die südliche „Querung“ der Gensinger Straße ist nicht als gesicherte Querung anzusehen. Hier wurde durch die Sperrfläche die Richtungsfahrbahn nach Norden künstlich eingeengt, um für die abbiegenden Kfz von der Rampe in die Gensinger Straße eine bessere Einsicht zu gewähren. Ob an dieser Stelle überhaupt ein Querungsbedarf für Fußgänger besteht, ist sehr fraglich, da südlich der Brücke und auch südlich der Rampe keine Gehwege existieren. Hier sollte besser über eine Querungshilfe im Bereich der Gensinger Straße / Zufahrt „Nahkauf“ nachgedacht werden. <p>Was nicht betrachtet wurde, ist die Erreichbarkeit der Bushaltestellen in der nördlichen Gensinger Straße. Auch hier fehlt eine Quermöglichkeit für Fußgänger sowie auch ggf. ein Gehweg auf der nördlichen Seite zwischen Mittelinsel (Kurve) und der Bushaltestelle, um die direkte Erreichbarkeit der nördlichen Bushaltestelle aus den östlichen Wohngebieten sicherzustellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es existieren Pläne zur Anlage von Radfahrstreifen entlang der Gensinger Straße von der B1/B5 bis Marzahner Straße. Diese Planung wurde bisher aufgrund fehlender Mittelzuweisung nicht umgesetzt. Die Planung besteht aber weiterhin und durch die Lage der Gensinger Straße im Ergänzungsnetz des Radverkehrsplans Berlin, 	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Bestandsaufnahme wird um die angesprochenen Punkte ergänzt (Seite 42 folgende).</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept (Seite 52 folgende) wird um die Anregung ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept (Seite 52 folgende) wird um die Anregung ergänzt.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>ist eine modifizierte Umsetzung in den nächsten Jahren als realistisch anzusehen. Bei Umsetzung dieser Maßnahme würden alle Kfz-Stellplätze entlang der Gensinger Straße ersatzlos wegfallen.</p> <p>Auch der nördliche Rosenfelder Ring ist Bestandteil des Radfahr-Ergänzungsnetzes, so dass auch hier ggf. mit Maßnahmen in den nächsten Jahren gerechnet werden muss.</p> <p>Weiterhin positiv wird die Aussage gesehen, dass die Flächen im öffentlichen Eigentum nicht weiterverkauft oder abgegeben, sondern hier als Kompensation- oder Potenzialflächen im, mit Wohnungsbau weiter verdichteten, Gebiet vorgesehen werden sollen.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Das städtebauliche Konzept (Seite 49 folgende) wird um die Anregung ergänzt.</p>
2.	Straßen- und Grünflächenamt FB III Grünflächenmanagement	<p>Auf dem Flurstück 413 (Seite 36 des Rahmenplans) ist ein Nachbarschaftsgarten bezeichnet. Hier sehen wir eine unnötige Eingrenzung der Nutzung für eine begrenzte Anzahl von Nutzerinnen und Nutzer für die ohnehin nicht ausreichend bemessenen Grünflächen in dem Untersuchungsbereich und bitten, die Bezeichnung aus dem Plan zu entfernen und von der Konzeption Abstand zu nehmen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Der Begriff „Nachbarschaftsgarten“ wird aus dem Titel entfernt.</p>
3.	Straßen- und Grünflächenamt Fachbereich V Straßenverkehrsbehörde	<p>Der Rahmenplan kommt zu dem Ergebnis, dass ruhender Verkehr ein nicht mehr zeitgemäßes aber zu duldenes Übel (Abstandsflächen, Alternativlosigkeit, etc.) ist und nicht weiter verknappt werden soll. Dies bedeutet aber auch, dass etwaig gelagerte Umnutzungen von Großraumparkplätzen für die Errichtung modularer Schulbauten mit einer Flächenkompensation einhergehen sollten. Die im Rahmenplan angesprochenen zukunftsfähigeren Nutzungen der derzeit monofunktional genutzten Groß- bzw. Garagenstellplätze wird zwar erwähnt, jedoch nicht erläutert. Dementsprechend wird ohne Lösungsansatz auf eine Problemsituation hingewiesen. Die restliche Verkehrsinfrastruktur wird nicht als übermäßig problembelastet eingestuft und ist entsprechend der künftigen Nutzungen im Rahmen der Einzelprojekte anzupassen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Flächen für den ruhenden Verkehr gehören nicht alle dem Land Berlin, weshalb eine Planung für die Einrichtung von Schulbauten auf privaten Flächen vorerst ausgeschlossen ist. Die privaten Eigentümer:innen sind nicht dazu verpflichtet ihre Flächen zu veräußern etc.</p> <p>Die auf Seite 43 enthaltene Äußerung „dass die monofunktional genutzten Groß- bzw. Garagenstellplätze künftig für zukunftsfähigere Nutzungen wie soziale Infrastruktur herangezogen werden können“ stellt einen Lösungsansatz für öffentliche Flächen dar, sofern der Bedarf an Parkplätzen deutlich zurückgeht und andere öffentliche Flächen für z.B. soziale Infrastruktur nicht zur Verfügung stehen.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die empfohlenen verkehrsmaßnahmen zur Gensinger Straße werden zu Kenntnis genommen und an die zuständigen Bereiche weitergeleitet.	
4.	Abt. Öffentliche Ordnung, Umwelt und Verkehr Umwelt- und Naturschutzamt	<p>1.2 Planerische Rahmenbedingungen</p> <p>1.3.2 Sonstige Veränderungen seit 2006</p> <p>S.6 sind die Punkte 7. und 8. Entsprechend der Abb.3 zu tauschen</p> <p>5.Freiraum; 5.1 Bestand im Teilraum Rosenfelder Ring</p> <p>Grün- und Freiflächen</p> <p><u>S. 27, 3. Absatz</u></p> <p>Die privaten Grünflächen an den nördlich der Promenade befindlichen Wohnzeilen besitzen eine wenig strukturierte eintönige Gestaltung ohne große Nutzungsmöglichkeiten. Es fehlen hier die notwendigen privaten Spielflächen.</p> <p><u>S. 28</u></p> <p>Es fehlt das Fazit bzw. Handlungsempfehlungen zur Grünflächenversorgung. Die verbleibenden möglichen Flurstücke können selbst bei besonderer Gestaltung keinen adäquaten Ersatz für den entfallenden Quartierspark bieten. Entlang der Promenade (411, 413) sind diese zu schmal, um eine wirkliche Aufenthaltsqualität zu erzeugen. Es wird ein Durchgangsweg mit max. begleitenden Elementen bleiben. Die Verbindung zur Fläche 276 hat lediglich Straßenbegleitcharakter. Die 402 ist mit technischen Bauwerken überirdisch, wie auch unterirdisch stark verbaut und nur eingeschränkt gestaltbar. Die Fläche 390 ist stark verlärmert durch die Hauptverkehrsstraße B 1/5 und benötigt kompletten Lärmschutz, damit diese sich überhaupt für Erholung eignet. Derzeit gefährdet sie die Gesundheit. Des Weiteren gibt es auch hier diverse ausgedehnte</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt. S.6: Die Punkte 7 und 8 werden auf Abbildung 3 getauscht.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt und die Stelle im Text ergänzt.</p> <p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie von der Vertreterin vom Umwelt- und Naturschutzamt geschrieben, bieten die im Konzept vorgeschlagenen Gestaltungen keinen adäquaten Ausgleich des Verlustes für den Quartierspark.</p> <p>Der Verweis auf die Nutzung des Schulgeländes außerhalb der Öffnungszeiten ist im Gutachten enthalten (Seite 40).</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schachtanlagen und Fernwärmeanlagen. Auch hier ist eine Gestaltung sehr eingeschränkt. Gerade auch vor dem Hintergrund der nach wie vor hohen Zahl an älteren Bewohner*innen, deren Bewegungsradius gesundheitlich und altersmäßig eingeschränkter ist, wird die Situation äußerst problematisch. Mehrgenerationentreffpunkte und Bewegungsorte sind ohne komplette Öffnung des Schulgeländes außerhalb der Schulzeiten nicht zu realisieren.</p> <p>Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 32 Rosenfelder Ring <u>S.29, 2. Absatz</u></p> <p>Es fehlt die Erklärung für VE (Versorgungseinheit); im letzten Satz fehlt die korrekte Bezeichnung der VE; ergänzt werden muss B. Zum gesamten PLR gehört noch die VE 32 A mit einem 100%en öffentlichen Defizit. Widersprüchlich sind die Bezeichnungen – Bearbeitungsgebiet und im Fazit – Planungsraum. Der EW-Bezug 12/2021 fehlt bei den aufgeführten Defiziten, die ich bereits zugearbeitet hatte. (Rahmenplan nur Bezug auf 12/2020) Ein Bezug auf die, für die Ermittlung des Spielflächendefizits relevante öffentliche und private Spielflächenversorgung fehlt völlig sowie die Auswirkungen auf geplante Wohnbaustandorte</p> <p>5.2 Bestand im Teilraum Gensinger Viertel <u>S.30, 2. Absatz</u></p> <p>Die aufgeführte Nutzungszuweisung Spielplatz, Bolzplatz im Innenhof Gensinger Str.62-114 ist zu streichen. Diese Fläche ist in weiten Teilen von Ausstattung beräumt und fungiert derzeit als naturnahe öffentliche Grünfläche. Ziel war oder ist es, dass der Wohnbauträger Seite 3 von 5 seine notwendigen privaten Frei- und Spielflächen (Erfüllung Bauordnung §8) hier realisiert. Dazu ist ein Kauf oder Pacht erforderlich.</p>	<p>Die Anmerkung wird berücksichtigt. VE wird um ein B ergänzt. VE A wird in dem Text ebenfalls ergänzt.</p> <p>Die Anmerkung wird berücksichtigt und die Textpassage geändert.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>S. 30, 4. Absatz</u> Die privaten Spielflächen ergänzen nicht das Angebot an öffentlichem Spiel, sondern sind nach Bauordnung §8 zwingend anzulegen.</p> <p><u>S. 31</u> Es fehlt das Fazit bzw. Handlungsempfehlungen für Grün- und Freiflächenversorgung.</p> <p>Spielplatzversorgung im Planungsraum (PLR) 33 Gensinger Straße <u>S.32, 2. Absatz 2</u> Bei der Aufzählung der öffentlichen Spielplätze sind die räumlichen Zuordnungen nicht eindeutig oder fehlen: „- Gensinger Str.56 - (PLR VE 33 A)“ – einen PLR 33 A gibt es nicht. „- Marzahner Chaussee - ... (PLR A VE 33 A)“ „Gensinger Str./ Grünzug“ - (VE 33 B)“</p> <p><u>S.32; 3. Absatz</u> „Die 2 öffentlichen Spielplätze im PLR 33 A – in der VE 33 A</p> <p><u>S.32, 4. Absatz;</u> „Die öffentliche und private Spielflächensituation Nur der Versorgungsstufe 3. Eine Erklärung dazu fehlt; was bedeutet diese Stufe und wieso öffentlich und private Spielflächenversorgung?</p> <p><u>S.32, 5. Absatz</u> „Der Planungsraum 33 B – Die Versorgungseinheit 33 B ... Der Einwohnerbezug 12/ 2021 für die Versorgungsanalyse fehlt.</p>	<p>Die Anmerkung wird berücksichtigt. Die Textpassage wird um diese Anmerkung ergänzt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die räumlichen Zuordnungen werden präzisiert.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>5.3 Konzepte zur Aufwertung von öffentlichen Freiflächen im Gebiet Rosenfelder Ring</p> <p><u>S. 34/35 – Konzept für die Flächenaufwertung</u></p> <p>Bei dem dargestellten Konzept handelt es sich lediglich um ein einfaches Drapieren von Elementen und Nutzungen aus dem Quartierspark. Völlig außer Acht gelassen werden die Problematik des Lärmschutzes, der für das gesamte Grundstück zwingend gelten muss, sowie die umfangreichen Schachtanlagen und unterirdischen Fernwärme- sowie anderer technischer Leitungstrassen. Damit einher gehen sehr eingeschränkte Möglichkeiten einer Überbauung (Fundamente für Ausstattungselemente) und Gehölzflächen. Die Lage der Lärmschutzanlage wird ebenso von den Leitungstrassen und Bauwerken bestimmt. Welcher Teil dieses Flurstückes dann für eine Erholung wirklich zur Verfügung steht, kann derzeit nicht Seite 4 von 5 benannt werden. Das einfache Umsetzen des Rosengartens ist auch sehr zweifelhaft. Im Quartiersplatz liegt dieser mit seinen Sitzmöglichkeiten an einer Promenade ohne Autoverkehr mit einer großen Grünfläche ohne Einschränkungen im Rücken. Im Konzept wird eine Lage an der Peripherie, sehr viel weiter entfernt von den meisten Wohngebäuden an der Wohngebietsstraße, die nicht nur dicht beparkt wird, sondern an dem auch Parkplatzsuchverkehr stattfindet, empfohlen. Im Rücken eine Lärmschutzmaßnahme. Der Erholungswert ist nicht zu vergleichen, die Nutzung sehr fraglich. Besser ist ein gezielt auf diese Bedingungen abgestelltes detailliertes Gestaltungskonzept, das es zu erarbeiten gilt. Die Darstellung des Flurstückes 366 fehlt, die Lage kann nicht zugeordnet werden.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund des Flächenverlustes des Quartiersparks durch die geplante Grundschule und der nur in geringem Umfang zur Verfügung stehenden öffentlichen Freiflächen sind die Vorschläge als erste Ansätze für eine mögliche Aufwertung vorhandener Flächen zu verstehen. Die angesprochenen Einschränkungen der Nutzbarkeit der zur Umgestaltung vorgeschlagenen Flächen sollten zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden; sie dienen an dieser Stelle lediglich als Anregung.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>S. 36, Flurstück 413</u> Der Nachbarschaftsgarten ist nicht wie im Konzept dargestellt realisierbar. Auf dieser Fläche befindet sich der Erschließungsweg für die östlich liegenden Wohngebäude.</p> <p><u>S.37; Flurstück 411</u> Dem vorgeschlagenen Konzept eines Motorikparkes können wir nicht folgen. Die vorhandenen Spielelemente/Bestandsgeräte aus der Ablöse notwendiger privater Spielflächen des Wohnbaus Rosenfelder Ring 150 haben Bestandsschutz und die geplanten Motorik Elemente sind nicht als Spielflächen anrechenbar, somit kein Ausgleich für fehlende Spielflächen. Die Etablierung eines Spielbandes zwischen dem Baumbestand zerstört die wenigen noch verbleibenden freien Wiesenflächen unter einem prägenden Baumbestand, wo man nicht nur den Blick schweifen lassen und Ruhe vor Aktivitäten finden kann, sondern auch Flächen zur freien eigenen Aneignung. Die Gestaltung als Spielflächen würde die nutzbaren öffentlichen Grünflächen weiter reduzieren, Ruhe- und Kommunikationsflächen sind vorstellbar. Die schwierige örtliche Situation ist durch eine Fachplanung plausibel zu planen.</p> <p><u>S.38; Flurstück 390 (siehe Anmerkungen zu S. 34/35)</u> Diese stark verlärmte Fläche angrenzend an die B1/ B5 ist vor der fachplanerischen Betrachtung immissionstechnisch prüfen zu lassen. Auch eine Einordnung von lärmintensiven Spielangeboten bedarf eines Nutzerschutzes. Lärm beeinflusst u.a. die Leistung, die Erholung, den Schlaf und die Gesundheit. Ein adäquater Lärmschutz der geplanten Jugendspielfläche zur Straße ist erforderlich (siehe Berliner Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung).</p>	<p>Die Anregung wird beachtet. Der „Nachbarschaftsgarten“ wird aus dem Konzept entfernt (vgl. Anregung Nr. 2)</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>S.39; Flurstück 402</u></p> <p>Die Vorschläge zur Aufwertung der Fläche können nur minimal sein, da der vorhandene Leitungsbestand und das prägende oberirdische Bauwerk der Wasserbetriebe eine erholungswirksame Umgestaltung sehr erschweren. Ausstattungselemente ohne Fundamente Seite 5 von 5 sind im öffentlichen Raum nicht praktikabel. Für eine Kompensation von Spielflächen scheidet diese Fläche somit aus, Bouleflächen sind nicht als Spielflächen anrechenbar. Hier sind kreative Ideen gefragt, ein entsprechendes detailliertes Planungskonzept ist zwingend zu erarbeiten.</p> <p><u>S.40 Multicodierung zukünftiger Schul- Freiflächen</u></p> <p>Dieses unbedingte Erfordernis ist unstrittig und zeitgemäß; Rahmenbedingungen dazu sind individuell vertraglich zwischen Schulamt und SGA festzulegen (siehe auch Praxishilfen für die Umsetzung von Mehrfachnutzungen sozialer Infrastruktur – SenStadt-Wohn Mai 2021). Diese bezieht auch variable Mehrfachnutzungen von Gebäuden ein. Um die sozialen Auswirkungen in dem Quartier verträglich und die Befriedung zwischen den verschiedenen Nutzer*innen (die der Quartierspark herstellen konnte) erhalten zu können, ist eine Mitnutzung für alle Bewohner*innen zwingend. Die Versorgung von Grundschulern ist nicht durch massive Defizite in der Freiraumnutzung der ganzen anderen Bewohnerschaft konfliktfrei zu „erkaufen“. Eine außerschulische Partnerschaft für die Unterhaltung einer abgegrenzten Fläche für eine Multicodierung ist fraglich, da die gesetzlich vorgeschriebene Verkehrssicherung eindeutig zu regeln ist. Eine multicodierte Fläche kann allerdings nur prozentual auf eine Spielflächenversorgung angerechnet werden, da die Flächen nur zeitweise zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Es ist insgesamt festzustellen, dass kein schlüssiges, umsetzungsfähiges und nachhaltiges Freiflächen- und Spielflächenkonzept/Kompensationskonzept erkennbar und somit keine Lösung zum Ausgleich für den Verlust der Flächen des Quartiersparks Rosenfelder Ring 39 vorhanden ist!	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass der Verlust der Flächen des Quartiersparks Rosenfelder Ring nicht adäquat ausgeglichen werden kann. Der Schwerpunkt des städtebaulichen Rahmenplans liegt jedoch in der Betrachtung der Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung. Daher kann im Rahmen dieses Gutachtens kein Freiraumentwicklungskonzept geliefert werden, sondern lediglich Anregungen.
5.	Abteilung Familie, Jugend und Gesundheit Jugendamt Jug FS 4	Für beide Teilräume wird der Bestand an Kitas sowie Annahmen zur Bedarfsentwicklung dargestellt. Im Land Berlin ist die Bezirksregion die kleinste räumliche Einheit im Bereich der Kindertagesstättenentwicklungsplanung. Somit sind die Annahmen aus dem städtebaulichen Rahmenplan Rosenfelder Ring, Gensinger Viertel immer im Gesamtkontext der Bezirksregion Friedrichsfelde Nord zu sehen	Die Anmerkung bezieht sich auf generelle Faktoren und wird zur Kenntnis genommen.
6.	Abt. Personal, Finanzen, Wirtschaft und Kultur Wirtschaftsförderung	Das Gebiet ist (wiederkehrend) geprägt durch Leerstände im gewerblichen Sektor insbesondere im Gensinger Kiez. Die bezirkliche Wirtschaftsförderung steht deshalb im Austausch mit den relevanten Vermietern, und versucht passende Gewerbeflächenanfragen zu vermitteln. Auch wenn die wachsende Wohnbevölkerung und die dadurch wachsende Nachfrage die Ansiedlung von Einzelhandel und Dienstleistungen im gewissen Maße begünstigen wird (wie auch die Eröffnung des Nahkaufs zeigt), fällt die Nachfrage an gewerblichen Flächen aufgrund der abseitigen Insellage des Gebietes vergleichsweise geringer aus als in anderen Lagen der Stadt. Auch befördern die makroökonomischen Herausforderungen (Energiekrise, Erstarren des Online-Handels etc.) Leerstandstendenzen. Gleichzeitig, so stellt es die Rahmenplanung fest, nehmen die Bedarfe für die soziale Infrastruktur im Gebiet zu, die verfügbaren Kapazitäten fallen jedoch gering aus bzw. sind bereits erschöpft.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anmerkung wird bei der Überarbeitung in das Gutachten integriert.

Lfd. Nr.	Amt / Fachbereich	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die bezirkliche Wirtschaftsförderung regt deshalb an, zu prüfen / zu berücksichtigen, inwiefern gewerbliche Leerstände auch Bedarfe/Funktionen der sozialen Infrastruktur auffangen könn(t)en. Sind konkrete Bedarfe sozialer Träger bekannt, die sich prinzipiell auch in gewerblichen Immobilien integrieren lassen, und werden Räumlichkeiten gesucht, wird die bezirkliche Wirtschaftsförderung gerne vermitteln.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt, eine Anmerkung hierzu wird im Gutachten aufgenommen (Abschnitt 7 Seite 44 folgende).</p>
7	<p>Straßen- und Grünflächenamt, Grundstücksverwaltung SGA IV 1</p>	<p>In Abschnitt 5 „Freiraum“ werden mehrere Flächen benannt, die durch eine Aufwertung den Verlust des Quartiersparks (Rosenfelder Ring 39, FS 408) teilweise ersetzen sollen. Dabei wird auch das Flurstück 413 mit 3.216 m² benannt, von dem 2.464 m² zum 01.07.2020 an die BIM abgegeben wurden.</p> <p>Richtig ist, dass die nördliche Teilfläche des Flurstücks 413 von 2.464 m² nicht mehr im Eigentum des Landes Berlin steht, sondern zum 05.05.2020 an eine Wohnungsbaugenossenschaft veräußert wurde. Sie steht somit nicht mehr zur Nutzung als Grünanlage zur Verfügung. Mit Wirkung zum 29.10.2020 wurde das Flurstück geteilt, die nördliche Teilfläche im Eigentum der Genossenschaft ist nun das neue Flurstück 495. Lediglich der südliche Teil, das neue Flurstück 496 mit 752 m², befindet sich weiterhin im Fachvermögen des SGA Lichtenberg und wird als öffentliche Grünanlage genutzt.</p> <p>Des Weiteren ist anzumerken, dass derzeit der Landschaftsrahmenplan durch das Umwelt- und Naturschutzamt des Bezirks überarbeitet wird, um insbesondere nach Abgabe des Quartiersparks die verbleibenden Freiflächen in diesem Gebiet zu erhalten und langfristig zu sichern.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Hier handelt es sich um den Bereich, der im Abschnitt 5 Seite 36 als „Nachbarschaftsgarten“ aufgeführt ist. Dieser Vorschlag wird gemäß der Anregungen Nr. 2 und Nr. 4 ohnehin entfernt. Der Eigentümerwechsel und die geänderte Flurstücksnutzung wird im Gutachten berücksichtigt.</p>